



Espaço público e vivência espacial

O Parque Urbano como elemento de Requalificação da Ribeira das Vinhas

Mariana Marques Cintra

(Licenciada)

Projeto Final de Mestrado de Natureza Científica para a obtenção do Grau de
Mestre em Arquitetura, especialização em Urbanismo

DOCUMENTO DEFINITIVO

Orientação Científica:

Professor Doutor Pedro Conceição Silva George

Professora Doutora Maria Teresa Salgueiro Vasconcelos e Sá

Lisboa, FA U Lisboa, janeiro, 2019

RESUMO

Nas cidades urbanizadas dos dias de hoje, a ausência de espaços públicos contrasta com a densa massa edificada, fazendo com que desenhar um espaço público atrativo, de qualidade e perfeitamente interligado no tecido urbano seja um projeto urbanístico desafiante. O presente trabalho surge como resposta a este desafio e resulta do entendimento da importância dos espaços públicos verdes devido às vantagens que estes trazem tanto para os seus habitantes como para a própria cidade. Estes espaços não só melhoram o ambiente físico, possibilitando mais encontros entre os habitantes através das novas atividades criadas, como permitem reestruturar e consolidar territórios desfragmentados no tecido urbano.

O território onde iremos desenvolver o projeto situa-se na freguesia de Cascais, no Vale da Ribeira das Vinhas, onde se verifica uma clara falta de continuidade entre o tecido urbano consolidado da vila e outros lugares mais esquecidos, mais periféricos. Propomos aí a criação de um Parque Urbano enquanto espaço verde público, que permita fazer a ligação entre esses dois espaços da freguesia. Através da renaturalização do vale procurou-se dar continuidade à estrutura ecológica que suporta a cidade, e criar um corredor verde, fazendo ligação entre o centro da vila de Cascais e as localidades adjacentes. O parque prevê a criação de espaços adequados para a prática desportiva ou simplesmente para passear, funcionando assim como local de lazer e de encontro entre a população, com o objetivo de quebrar o limite existente e marcante entre a cidade e a Ribeira, e de criar uma nova frente verde qualificada, devidamente articulada com o tecido que confina. Pretende-se, através da proposta apresentada, reestruturar, consolidar e dinamizar o território, através da vivificação da área do parque da Ribeira das Vinhas.

Palavras-chave: Espaço Público, Espaço Verde, Parque Urbano, Acessibilidade, Requalificação.

ABSTRACT

In today's urbanized cities, the absence of public spaces contrasts with the dense built constructions, turning the design of attractives and with quality public spaces that are in a perfect relation with the urban fabric a challenging project. This work emerges as an answer to this challenge and results from the value of green public spaces due to the advantages they bring to their residents and the city itself. These spaces not only improve the physical environment, allowing more meetings among the inhabitants through new activities created, as they also allow to restructure and consolidate defragmented territories in the urban fabric.

The project is located in Cascais, at Vale da Ribeira das Vinhas, where there is a clear lack of continuity between the consolidated urban fabric of the village and the other places more peripheral of the city. We propose the creation of an Urban Park as a public green space, which will allow the connection between these two spaces of Cascais. Through the renaturalization of the valley, it was a concern give continuity to the existing ecological structure, creating a green corridor, making connection between the center of Cascais and the adjacent sites. The park provides as much as spaces for sports as places of leisure and meeting among the population, and creating a new qualified green front, fully articulated with the confining urban fabric.

Key-words: Public Space, Green Space, Urban Park, Accessibility, Requalification.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente obrigada a Deus, à minha mãe, minha irmã e ao João por serem o meu pilar.

À Joana, Pedro, Rubio e Catarina, por percorrerem esta caminhada ao meu lado. A todos os outros amigos e colegas.

Aos meus orientadores um sincero obrigada.

Obrigada por nunca duvidarem de mim.

ÍNDICE

RESUMO III
ABSTRACT V
AGRADECIMENTOS VII
ÍNDICE DE FIGURAS, GRÁFICOS E LISTA DE SIGLA E ACRÓNIMOS XI
INTRODUÇÃO 3
OBJETIVOS 4
ESTRUTURA 5
METODOLOGIA 7
2 O ESPAÇO VERDE PÚBLICO 9
2.1 DEFINIÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO 11
2.2 ESPAÇOS VERDES URBANOS 17
2.2.1 BENÉFICIOS DOS ESPAÇOS VERDES 23
2.3 CONCELHO DE CASCAIS E A SUA ESTRUTURA VERDE 25
2.4 REQUALIFICAÇÃO URBANA 29
3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO 31
3.1 RIBEIRA DAS VINHAS 33
3.1.1 ANÁLISE HISTÓRICA DO LUGAR 37
3.1.2 CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO E URBANO EM CASCAIS 40
3.1.3 TOPOGRAFIA 43
3.1.4 HIDROGRAFIA 47
3.2 PROJETOS DA CMC PARA A RIBEIRA DAS VINHAS 52
4 PROJETOS DE REFERÊNCIA 56
4.1 PERCURSOS - PASSADIÇOS DO PAIVA 59
4.2 TOPOGRAFIA – PONTE SOBRE A RIBEIRA DA CARPINTEIRA 60
4.3 PARQUES URBANOS – PARQUE URBANO DO MATADOURO 61
4.4 GLAMPING – PEDRAS SALGADAS ECO RESORT 64
SÍNTESE CONCLUSIVA 67
5 PROPOSTA DE INTERVENÇÃO 69
5.1 O LIMITE – MARGENS 72
5.2 ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO 77
5.3 O PARQUE URBANO 80
5.4 GLAMPING 92
CONSIDERAÇÕES FINAIS 94
7 BIBLIOGRAFIA 98
8 ANEXOS 104
PROCESSO DE TRABALHO 106
MAQUETE DE ESTUDO 116
ANÁLISES DE SISTEMAS GEOGRÁFICOS 118
AMBIENTES 122
CUSTOS DO PROJETO 124
PAINEIS 129

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Disponibilidade de Jardins Públicos por Habitante no concelho de Cascais. Fonte: CMC.....	24
Figura 2 - Acessibilidade aos Parques Urbanos - Cascais, estrutura ecológica, estudo preliminar - 2009. Fonte: CMC.....	30
Figura 3 - Área de Intervenção, Ribeira das Vinhas. Fonte: Câmara de Cascais.	39
Figura 4 - Parques urbanos existentes e Parque Ribeira das Vinhas. Fonte: Autora	40
Figura 5 - 1920, Praia da Ribeira, onde a ribeira desagua. Fonte: CMC. História do mercado de Cascais.	42
Figura 6 - Inauguração do mercado de Cascais, 08.09.1952. Fonte: CMC. História do mercado de Cascais.	42
Figura 7 - 1905 – 1910, a Ribeira das Vinhas, durante a maré cheia em Cascais. Fonte: CMC. História do mercado de Cascais.	42
Figura 8 - 1920, Ribeira das Vinhas. Fonte: CMC. História do mercado de Cascais.	42
Figura 9 - Evolução do edificado no território. Fonte: INE, desenho autora.....	47
Figura 10 - Core transversal da área de intervenção. Fonte: autora..	48
Figura 11 - Carta de suscetibilidade dos terrenos à ação sísmica (5 classes). Fonte: Dossiê de Suscetibilidade.....	50
Figura 12 - Cursos de água do concelho de Cascais, estudados pela Geoatributo. Fonte: Dossiê de Suscetibilidade.	52
Figura 13 - Carta de suscetibilidade de cheias e inundação no concelho de Cascais. Fonte: Dossiê de Suscetibilidade.	54

Figura 14 - Trilho da Ribeira das Vinhas, inaugurado pela Camara de Cascais. Fonte: autora.....	57
Figura 15 - Passadiços do Paiva. Fonte: http://www.passadicosdopaiva.pt/	63
Figura 16 - Ponte sobre a Ribeira da Carpinteira. Fonte: archdaily ...	65
Figura 17 - Cortes do Parque Ribeiro do Matadouro. Fonte: archdaily.	67
Figura 18 - Fotografias do Parque Ribeiro do Matadouro. Fonte: archdaily.....	67
Figura 19 - Fotografia de uma habitação no Pedras Salgadas Resort. Fonte: Site Pedras Salgadas Eco Resort.....	69
Figura 20 - Planta de uma hipótese de habitação. Fonte: archdaily. .	69
Figura 21 - Várias hipóteses de habitação segundo os três módulos. Fonte: archdaily.....	70
Figura 22 - Levantamento da rede viária existente. Fonte: autora.	77
Figura 23 - Levantamento dos acessos diretos para o Vale da Ribeira das Vinhas. Fonte: autora.	78
Figura 24 - 3D Glamping: vista exterior. Fonte: Autora.	97
Figura 25 - 3D Glamping: vista interior. Fonte: Autora.	97

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Cronologia histórica, Ribeira das Vinhas. Fonte: Autora

Gráfico 2 - Número de indivíduos de espécies exóticas e nativas em cada ponto de amostragem – 2014. Fonte: Relatório Ribeiras de Cascais. CMC.

Gráfico 3 - Densidade (ind/m²) e Captura por unidade de esforço (ind/min) em cada ponto de amostragem – 2014. Fonte: Relatório Ribeiras de Cascais. CMC.

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

PFM - Projeto Final de Mestrado

RAN - Reserva Agrícola Nacional

REN - Reserva Ecológica Nacional

CEVAR – Espaços Verdes de Área Reduzida

INE - Instituto Nacional de Estatística

PDM – Plano Diretor Municipal

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

Durante todo o percurso académico surgiu um interesse especial por espaços públicos, mais especificamente parques urbanos. A forma como os espaços verdes na cidade contrastam com o edificado e como convidam as pessoas a frequentar espaços públicos, fazem com que desenhar um espaço verde atrativo seja um desafio.

No concelho de Cascais deparamos com a falta de espaços verdes relativamente ao grande número de habitantes, sendo este o motivo principal que levou a escolha do tema deste projeto. Analisando o concelho de Cascais, o Vale da Ribeira da Vinhas está repleto de potencial e é pouco conhecido pela generalidade dos Cascalenses.

O estado de degradação da Ribeira das Vinhas é conhecido há muitos anos como resultado da ausência de programas de conservação e manutenção das zonas ribeirinhas bem como dos conflitos legais de usos do solo e da água entre proprietários e responsáveis autárquicos da gestão de linhas de água. Ao longo do curso de água da Ribeira das Vinhas verifica-se a ocorrência de diversas inconformidades: despejo de resíduos, canalização do leito, existência de construções urbanas em Domínio Público Hídrico e esgotos ilegais. Propõe-se uma multifuncionalidade da paisagem, valorizando as pré-existências do local, abordando novos usos e funções, promovendo um equilíbrio entre espaços produtivos, de recreio e de conservação da biodiversidade, ao mesmo tempo que tornar acessível o espaço natural, promovendo um estilo de vida saudável, que convida a população a optar pela utilização de percursos pedonais e cicláveis.

A requalificação da Ribeira das Vinhas, permitirá transformar uma ida ao mercado, à praia ou à estação, numa curta e inesquecível caminhada, permitindo uma melhor qualidade de vida aos cascalenses.

OBJETIVOS

O principal objetivo deste Trabalho Final de Mestrado é a criação de um parque urbano, no Vale da Ribeira das Vinhas. Procurar-se-á desenvolver um espaço de lazer singular para passeio e contemplação da natureza, criar um espaço público funcional, sustentável e verde, melhorando assim a qualidade da vida social e ecológica, assente no pressuposto de que a intervenção a realizar na Ribeira deve assumir um carácter minimalista – de forma a reduzir o investimento público através da rentabilização dos equipamentos que ali subsistem -, devolver a natureza local à Ribeira, reforçando a necessidade de relação entre o homem e seu ambiente natural. Para tal é necessário recompor o traçado original da Ribeira e o restabelecimento da flora natural do local através da recuperação ambiental.

Os objetivos secundários são dois: por um lado, pretende-se incentivar a mobilidade suave através de uma ciclovia; por outro, em paralelo com uma intervenção já existente promovida pela Câmara de Cascais que permitirá o acesso ao centro de Cascais e às localidades adjacentes através de caminhos transversais, propomos criar novos percursos quebrando a barreira física que o vale tem em relação à vila de Cascais, conectando Cascais e a periferia.

Em termos ambientais os objetivos também são bastante desafiadores, visando a reabilitação e a renaturalização dos corredores ecológicos degradados da Ribeira e suas margens, criando percursos rurais e hortas urbanas e ainda a reflorestação ao longo dos socacos existentes para preservar os taludes.

ESTRUTURA

No capítulo 2 – ESPAÇO PÚBLICO VERDE, começamos por procurar uma definição do Espaço Público que se adequa às ideias subjacentes à nossa proposta de intervenção. Num segundo ponto analisaremos a noção de espaços verdes urbanos, tendo em conta o seu benefício para o Homem e a importância de existir uma estrutura verde na cidade. Finalmente analisaremos de que forma o espaço verde público pode ser a fonte para uma requalificação urbana.

No capítulo 3 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO, depois de apresentadas algumas teorias e conceitos que fundamentam a importância e os benefícios do espaço público no tecido urbano, é então analisada a área na qual se pretende intervir – a Ribeira das Vinhas. Depois de uma breve caracterização da Ribeira, procura-se encontrar as suas potencialidades e debilidades para que, posteriormente, seja possível fundamentar a proposta. Finalmente apresentam-se os projetos da CMC, que também tiveram grande importância na elaboração da proposta.

No capítulo 4- PROJETOS DE REFERÊNCIA, foram analisados quatro projetos cujas ações e ideias considerámos de grande relevância para construirmos o projeto do Parque da Ribeira das Vinhas. O primeiro, Passadiços do Paiva, tem como elemento principal o percurso; o segundo, Ponte sobre a Ribeira da Carpinteira, tem como elemento principal a ponte, para vencer o vale; o terceiro, Parque Ribeiro do Matadouro, tem como elemento principal o parque e por fim os Pedras Salgadas Eco Resort, como exemplo para a criação do Glamping.

No capítulo 5 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO, são indicadas e justificadas as decisões projetuais a implementar na área de estudo. Primeiramente é feito um estudo das margens do vale em que a Ribeira está inserida e identificados os pontos de conexão entre o tecido urbano e as localidades adjacentes. Posteriormente apresenta-se a estratégia de intervenção projetual que pretende responder aos problemas existentes na zona, através da apresentação de soluções para os mesmos. Em seguida, relativamente ao parque urbano apresentamos atividades e funções que aí irão existir, os ambientes, os tipos de árvores. E por fim esclarecemos como será desenvolvido o interior e exterior do Glamping.

METODOLOGIA

O Projeto Final de Mestrado foi construído a partir de uma componente teórica e outra prática. Ambas serão desenvolvidas em simultâneo para que se possam complementar mutuamente. Na componente prática, numa primeira fase de levantamento e reconhecimento do local, desenvolveu-se a técnica da observação, através de visitas ao local onde foi observado o espaço físico – a Ribeira das Vinhas -, e onde estabelecemos conversas informais com os moradores e visitantes da zona. Ao longo dessas observações no local elaboraram-se vários esboços da zona assim como foram tiradas fotografias.

Relativamente à componente teórica, foi feita uma recolha bibliográfica relativamente aos principais temas que iríamos abordar e uma análise de conteúdo aos principais textos escolhidos. Foram consultados os regulamentos e documentos necessários para compreender melhor como as servidões e restrições de utilidade pública podem influenciar o desenho final. Na análise quantitativa recorreu-se à análise estatística, sobretudo aos censos da população e ao levantamento da cartografia da zona.

A elaboração do documento escrito foi realizada em simultâneo com a fase projectual, embora em alguns momentos foi privilegiada ora um, ora outro. Procurou-se que as relações entre teoria e prática sejam bem articuladas e que tanto o documento como a proposta sejam coerentes e se justifiquem mutuamente.

Numa última fase será elaborada, finalmente, a proposta de projeto que procura ser uma síntese do trabalho realizado. Serão utilizadas ferramentas de desenvolvimento de projeto desde desenhos à mão, desenhos de CAD, modelação tridimensional e tratamento de imagem.

02

O ESPAÇO VERDE PÚBLICO

02 | O ESPAÇO VERDE PÚBLICO

Neste capítulo serão abordados alguns aspetos teóricos fundamentais para a concretização deste projeto, a fim de clarificar o que são na cidade espaços verdes públicos, qual o impacto destes na população e de que forma o parque urbano pode ser um elemento de revitalização urbana.

O parque, enquanto espaço verde, apresenta-se como elemento estruturante de todo o projeto. É nele e através dele que todas as decisões são tomadas e é a sua paisagem que modificará a cidade à qual o parque pertence.

Defendemos, seguindo o pensamento de Cabral, que os espaços verdes não devem ser apenas pontos verdes perdidos na massa construída, mas constituir um sistema coerente e contínuo em toda a cidade. (2003).

2.1 | DEFINIÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

Para o desenvolvimento deste trabalho é necessário definir o que é o espaço público, qual a sua importância e de que maneira influencia a qualidade de vida dos indivíduos.

Desde o século XIX que as funções do espaço público se vêm alterando. Antigamente era ocupado pelas pessoas que trabalhavam no mesmo espaço de residência, ou perto do local onde moravam, que se serviam da rua, das praças, dos largos para circularem, mas também

para conviverem e comercializarem, fazendo uma vida centrada no bairro onde se habitava e trabalhava¹.

Se o espaço público de hoje já não serve os mesmos propósitos de ontem, este facto está, então, relacionado com a própria mudança de paradigma da nossa relação com a cidade. A verdade é que se antes o espaço público tinha essencialmente como alvo a população que residia perto, hoje, com o crescimento das cidades e a melhoria dos transportes públicos e do automóvel, que permitiram muito mais mobilidade. Uma vez que também é usufruído por pessoas que residem muito para lá dos limites da cidade ou que, simplesmente, a visitam. Este novo paradigma faz com que o espaço público se torne um lugar de anonimato e de relações impessoais, onde as regras tradicionais de sociabilidade não têm necessariamente de ser aplicadas com rigor e onde existe uma certa maior tolerância face ao comportamento dos outros. Em suma, podem ser vistos como locais onde se rompe o isolamento, embora preservando-se o anonimato, observando-se uma diversificação dos usos, que tanto podem estar ligados às atividades profissionais como às atividades de lazer. Atualmente, o espaço público é um espaço de uso ocasional e circunstanciado onde o utilizador pode ou não ser habitante local ou próximo destes espaços, Castro (2002).

¹ O bairrismo e as suas reminiscências atuais, derivam em boa parte desta realidade de vizinhos.

Se é facilmente constatável que os espaços públicos se foram transformando ao longo do tempo, é importante salientarmos a dificuldade da sua definição. Não vamos desenvolver nesta tese uma discussão à volta das suas diferentes definições, mas apenas tornar claro que partimos da ideia de espaço público como um local aberto a todos, sem nenhum tipo de discriminação, embora sujeito às leis gerais a que todos os cidadãos de um determinado país estão. Pedro Nunes (2010) exemplifica bem esta ideia ao defender, *que o critério mais importante para definirmos um espaço como público é o facto de esses espaços não terem hora de abertura nem hora de fecho, e de poderem ser acedidos e percorridos por não importa quem, ou seja, todas e quaisquer pessoas podem entrar e permanecer nesses espaços, entrar, sair, sem discriminação para realizar atividades, sendo esse o ponto central – que não são necessariamente nem explicitamente determinadas e na condição de serem conformes a um regulamento de uso estabelecido pela autoridade pública.*

Segundo a visão dos arquitetos e urbanistas, o espaço público serve para complementar a tarefa de criar um tecido urbano que proporcione oportunidades para que os grupos sociais se intersectem e sobreponham, ao invés de permanecerem isolados pela distância ou pelas paredes de defesa. De acordo com Mota (2013), o objetivo na realização dessa tarefa é o de proporcionar espaços amigáveis e convidativos à permanência de forma estrategicamente condicionada por técnicas e pormenores de desenho que permitem que estes espaços tenham precisamente o carácter convidativo para o qual foram desenhados

Para se conseguir tal objetivo e conseguir um bom espaço público é necessário ter em conta que a sua conceção requer o cumprimento *de uma série de etapas, que vão desde a análise do entorno, do terreno e das necessidades da população envolvida até a escolha dos materiais a serem utilizados. Um bom projeto acarretará no melhor aproveitamento dos recursos disponíveis para a sua execução e possibilitará a melhor relação de urbanidade entre os diferentes usos na cidade, proporcionando o usufruto pleno das instalações pelos usuários que terão o privilégio de ocupar um espaço que lhes ofereça conforto, segurança, acessibilidade e prazer.* (Mota, 2013).

Deparamos com um esquema das fases de desenvolvimento de um projecto de espaço público, contendo três fases chave: numa primeira fase, analisamos a envolvente – problemas urbanos, fluxos e pontos fortes -, a área de implantação – topografia, vegetação, estruturas existentes e apropriação do espaço - e o processo participativo – opinião pública e legislação em vigor que se aplica a área de intervenção. Numa segunda fase: elabora-se o programa – atividades e equipamentos da área de intervenção. Por fim a divisão das atividades da área de intervenção – zonas pavimentadas, como as zonas de circulação, lazer, acessos e estacionamento, e zonas verdes. Esta metodologia com as correspondentes etapas a realizar serviu-nos de modelo para a nossa intervenção na criação do Parque da Ribeira das Vinhas.

No diagrama seguinte apresentamos a metodologia e as etapas para o desenvolvimento de um projeto para o espaço público, proposta por Mota.

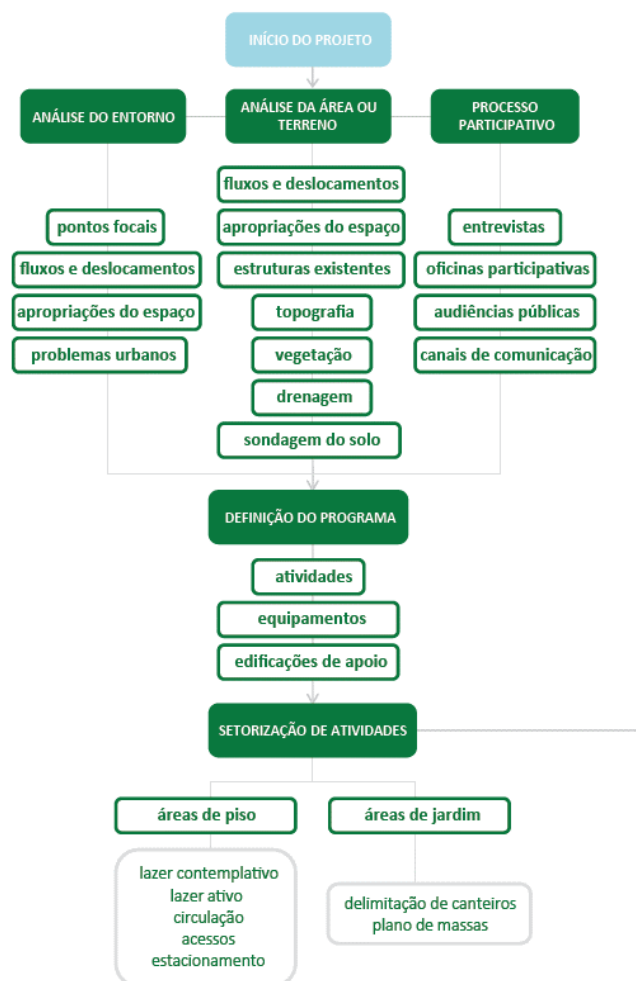


Diagrama 1 - Diagrama de Desenvolvimento de um projeto para espaço público. Fonte: Erika Mota (2013).

Um aspeto que nos parece fundamental ter em conta ao trabalhar o espaço público é que estes não devem ser projetos tendo apenas em conta os aspetos estéticos ou funcionais, mas devem ser pensados tendo em conta um conjunto de aspetos que permite aumentar as interações entre os indivíduos. Nesta linha de pensamento a norte-americana Gang (2010), defende que o que os arquitetos realmente projetam são relações humanas. A arquiteta alertou para o fato de que os *habitats* urbanos estarem completamente desequilibrados nos dias de hoje e, mais do que nunca, precisam de ser repensados com urgência. Questões climáticas, políticas e económicas estão a causar impacto nos *habitats* de todo o globo, pressionando as cidades, as comunidades e as pessoas que nelas vivem. Ao contrário de muitos profissionais da área, a arquiteta Jeanne Gang e a sua equipa têm uma perspetiva diferente de como aprimorar os *habitats*: defendendo a importância de aplicar os conhecimentos da Ecologia à Arquitetura para transformar o espaço físico e criar relações mais fortes entre as pessoas.

À semelhança do que sucede na esfera privada, Gang (2010) acredita que a arquitetura pública também pode trazer melhorias à comunidade e fortalecer as relações humanas. A sua proposta de intervenção urbana assenta na seguinte premissa:

“Polis é uma palavra grega que significa um local com sentido de comunidade. É baseado na ideia de que se aumentarmos as oportunidades de interações sociais positivas entre a política e os membros da comunidade, podemos reconstruir essa relação e ativar a vizinhança ao mesmo tempo”(Gang, 2010).

Castro (2002) chama a atenção que as coisas nem sempre são assim, salientando que é possível ocorrerem tentativas de apropriação dos espaços públicos, em determinados momentos e por determinadas categorias da população, para demonstração de poder e práticas de estratégias de ocupação que visam a exclusividade.

Seja como for, é relativamente consensual a ideia de que o espaço público é (ou deve ser) um lugar aberto a toda a sociedade, ao contrário do espaço privado, que pode ser administrado ou até fechado segundo os interesses do seu proprietário. Como tal, um espaço público é de propriedade, domínio e uso da população em geral. Pode dizer-se, em geral, que qualquer pessoa pode circular por um espaço público, para além das limitações óbvias que a lei impõe.

2.2 | ESPAÇOS VERDES URBANOS

Um ponto a abordar, e talvez o mais importante, prende-se com os motivos ou as funções que poderão estar na base do desenvolvimento de atuais ou novos espaços verdes urbanos, bem como com as formas que esses mesmos espaços podem adotar: parques, jardins, corredores verdes ou ecológicos e arborizado viário. No século XVIII, os espaços verdes urbanos surgiram, fundamentalmente, como espaços públicos de lazer dos cidadãos. O primeiro exemplo deste tipo em Portugal foi o “Passeio Público do Rossio”, que foi projetado entre 1764 e 1771, aquando da reedificação da Baixa de Lisboa, e constituiu a primeira expressão do desejo de um parque público, à semelhança do que estava também a acontecer por toda a Europa por influência do chamado “iluminismo”² (Site: História de Portugal).

Nas cidades mais industrializadas, esses espaços também surgiram com a função de “pulmão verde”, com o objetivo de melhorar a qualidade do ar (Melo, 1992). Mais tarde, foram criadas as chamadas “cinturas verdes”, para rodear a “cidade antiga”, com a intenção de criar as condições de oxigenação e filtragem do ar para melhorar a atmosfera

² <http://www.historiadeportugal.info/passeio-publico-do-rossio/>. Acedido em 13 de setembro de 2018.

urbana. O “Parque Florestal de Monsanto”, na cidade de Lisboa, é um bom exemplo deste tipo de ações³. (Site: História de Portugal).

Já na segunda metade do século XX, pensou-se em levar a paisagem natural à cidade sob formas que poderiam servir as funções urbanas. A ideia era a de que o espaço verde deveria envolver e penetrar a cidade de modo contínuo, assumindo diversas formas e funções que vão desde o espaço de lazer e recreio ao enquadramento de infraestruturas e edifícios. A necessidade de espaços verdes urbanos está relacionada com a evolução que a cidade tem sofrido ao longo dos tempos. Este objetivo tem sido concretizado tanto através da criação de novos espaços verdes, como da recuperação dos existentes, a que se acrescentam, como elementos de ligação, os “corredores verdes” integrando caminhos de peões e vias.

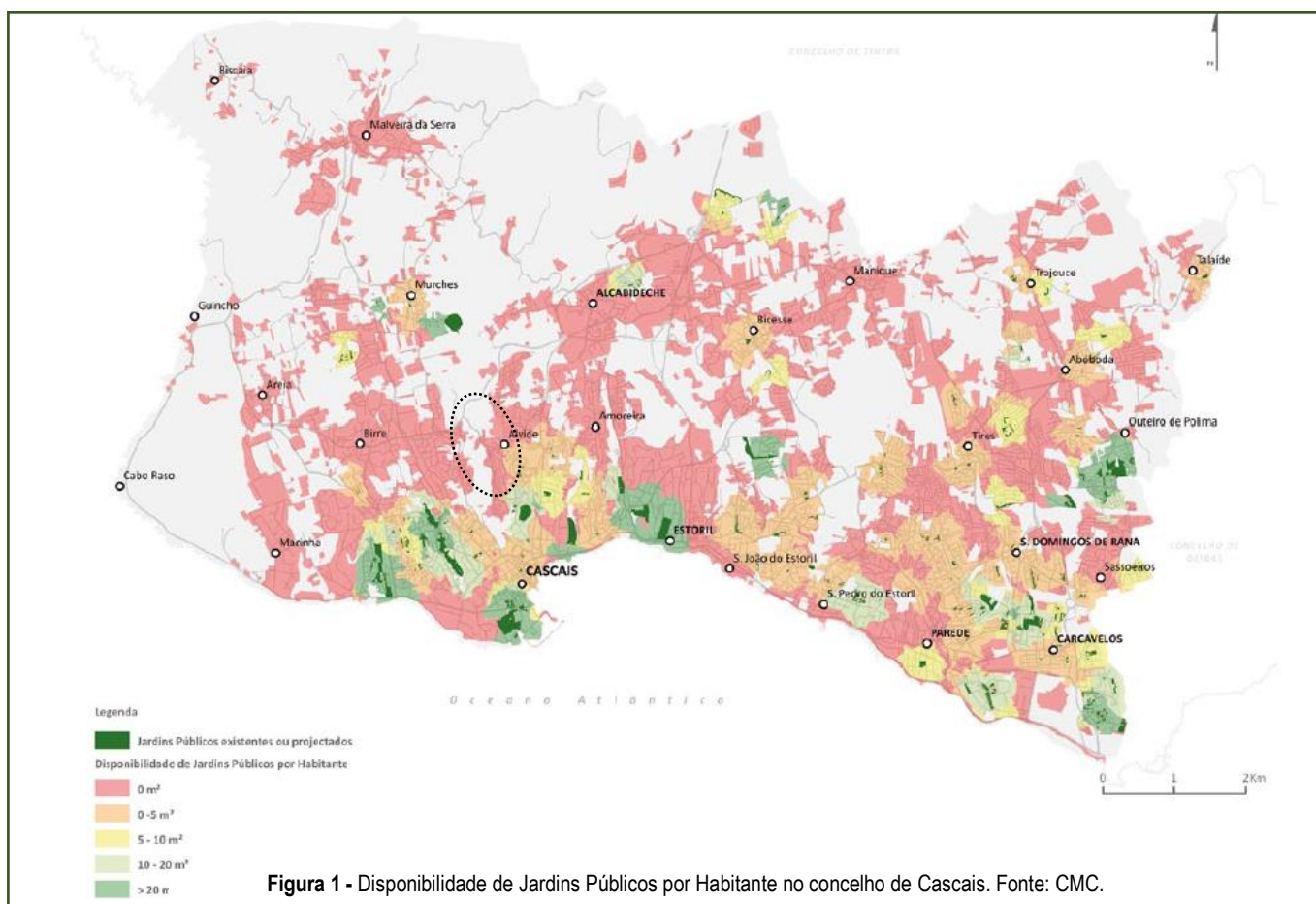
³ “Em 1868 o Engenheiro. Florestal João Maria de Magalhães defende pela primeira vez a utilidade de arborizar o que seria o Parque Florestal de Monsanto, para benefício do clima e da paisagem de Lisboa. Todavia, apenas em 1934 foi promulgado o Decreto-Lei n.º 24625, pelo então Ministro das Obras Públicas Engenheiro Duarte Pacheco, lei que propõe a criação do Parque Florestal de Monsanto. Finalmente, em 1938 é contratado o Arquiteto Francisco Keil do Amaral para o projetar, e o Parque começa a ser uma realidade. O projeto de arborização é da responsabilidade do Engenheiro. Silva. Joaquim Rodrigo, sob a orientação do Engenheiro. Silva. Jorge Gomes de Amorim, chefe do Departamento de Parques e Jardins da CML.”
<http://www.historiadeportugal.info/parque-florestal-de-monsanto/>. Acedido em 13 de setembro de 2018.

Apesar deste longo e virtuoso percurso, *“Uma avaliação sumária da situação existente no nosso país, leva-nos a concluir por uma acentuada deficiência no que refere à criação e manutenção dos espaços verdes urbanos, originando, como consequência, uma diminuição de qualidade de vida urbana”* (Melo, 1992).

Face a isto, surge a necessidade de criar padrões mínimos de exigência no que se refere a uma série de indicadores, como “os m^2 de espaços verdes por habitante” ou “a distância a que esses espaços estão dos potenciais utilizadores”. De seguida debruçamo-nos sobre estes dois indicadores em detalhe.

O primeiro indicador é o padrão mínimo de exigência presentemente estipulado para “os m^2 de espaços verdes por habitante”, que é de $40 m^2$, valor este que tem em conta a influência que aqueles espaços têm no controlo climático e na purificação da atmosfera urbana. O referido valor padrão baseia-se no pressuposto de que *“um ser humano necessita de uma quantidade de oxigénio igual à que pode ser fornecida por uma superfície foliar de $150 m^2$, que, por sua vez, poderá ocupar uma área de terreno de $40m^2$ ”* (Bernatzky, 1966).

A figura 1 apresenta a distribuição espacial da Disponibilidade de Jardins Públicos por Habitante no concelho de Cascais. Da sua observação, podemos concluir que o padrão dos 40 m² de espaços verdes por habitante quase nunca é cumprido no território do concelho. Podemos ver também que existem mais espaços verdes no litoral do concelho de Cascais do que nas zonas a norte, e mesmo nestas zonas a percentagem de espaços verdes que existem são praticamente nulas, representada a cor rosa os m² que não são contempladas por espaços verdes.



Quanto ao segundo indicador, Melo (1992) menciona que “Os espaços verdes urbanos integrados na estrutura verde secundária deverão situar-se a uma distância superior aos 400m em relação ao utilizador, prevendo-se, no entanto, para os equipamentos correspondentes aos espaços de recreio infantil (0/5 anos) e aos espaços para idosos e adultos, que esse valor não ultrapassa os 100m.”.

O diagrama de irradiação traduz uma hierarquia entre o tipo de espaço público e a sua distância máxima a que aqueles espaços se devem situar em relação ao utente.

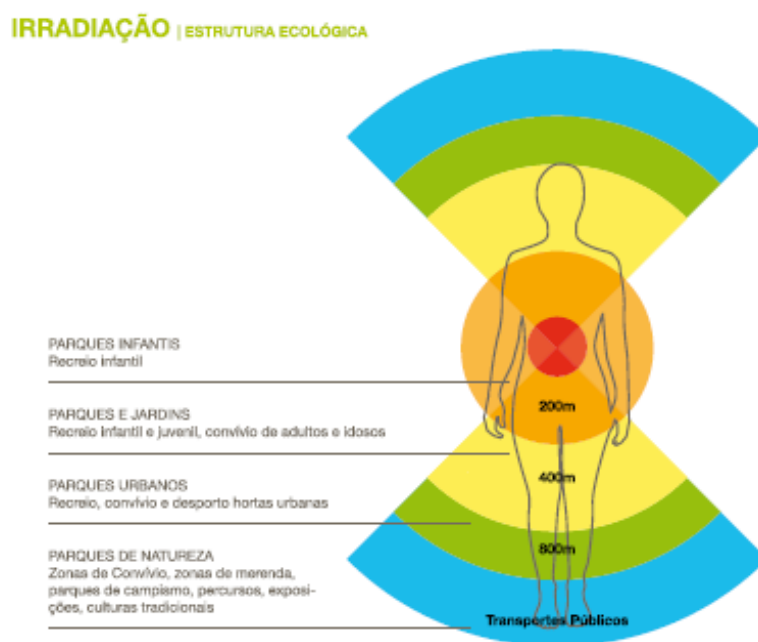


Diagrama 2 - Diagrama de Acessibilidade aos Espaço verdes e Espaços Naturais. Fonte: Magalhães e Resende (1992).

Para que os critérios do diagrama 2 sejam cumpridos, o Plano Diretor Municipal tem um relevante papel na definição das orientações fundamentais da estrutura e ocupação de todo o território municipal, constituindo, portanto, um instrumento de garantia da adequada utilização dos recursos naturais e de salvaguarda do ambiente. Melo (1992) acrescenta que as propostas contidas num qualquer PDM para a salvaguarda desses objetivos são, essencialmente duas: em primeiro, a determinação da capacidade de uso do solo e da sua aptidão agrícola e florestal, e em segundo, a localização de equipamentos de interesse público do concelho, nos quais se incluem as zonas de lazer e recreio.

Os espaços verdes urbanos têm importantes funções a desempenhar no tecido urbano, das quais salientamos a regularização microclimática, via controlo das radiações solares, regularização térmica, controlo da humidade, absorção de CO₂, aumento do teor em O₂, a proteção contra o vento, chuva, granizo, contra a erosão dos solos, a proteção contra o ruído, relativamente à circulação viária, e também enquanto suporte de uma rede contínua de percurso de peões.

Em suma podemos concluir que existem dois pontos fulcrais para a elaboração dos espaços públicos. Numa escala alargada devemos respeitar o critério dos m² de espaços verde por habitante e numa escala mais aproximada, o tipo de espaço público que deve existir e a sua relação de distância com o utente.

2.2.1 | BENEFÍCIOS DOS ESPAÇOS VERDES PARA O HOMEM

E A SUA IMPORTÂNCIA PARA A CIDADE

“Inegavelmente, os espaços verdes devem ser o ponto de encontro de toda gente, de todas as idades (...) porque neles as pessoas encontram um ambiente natural e à escala do homem.” (CABRAL, 2003, p. 63).

Geralmente espaços verdes são preferidos em relação a cenários urbanos, assim como construções que possuem elementos naturais, como vegetação ou água. Segundo Thompson (2007), o que as pessoas mais gostam nos espaços verdes é a sua constituição física natural e diversificada, a ausência de lixo e o estado de espírito de paz que as pessoas sentem nesses locais. Também podem ser associados à liberdade que permitem aos indivíduos, estimulando vários tipos de atividades e momentos de descontração, pois cada indivíduo adapta-se ao espaço da maneira mais conveniente e confortável para si.

Kaplan (1995) considera ambientes naturais – beira-mar, montanhas, lagos, rios, florestas e prados – lugares idílicos para libertar a atividade mental. Estes lugares transmitem-nos uma sensação de distanciamento, não físico, mas psicológico. Segundo este autor, estas mesmas sensações podem ser encontradas nos ambientes naturais, inseridos dentro das cidades, que oferecem um recurso para desviar a atenção dos ruídos do meio urbano.

Os espaços verdes melhoram o conforto ambiental dos espaços urbanos, seja protegendo-os dos ventos dominantes, seja criando brisas

frescas, no verão. Além disso as árvores, os arbustos e os relvados filtram poeiras e produtos tóxicos em suspensão do ar, controlam o ruído, criam sombra e reforçam a biodiversidade dos ecossistemas, afirma Fadigas (2011). Também têm o poder de, quando inseridos perto de zonas residenciais, motivar as pessoas, de várias faixas etárias, a manterem-se fisicamente ativas, através de caminhadas nos parques, jardins ou apenas em ruas arborizadas.

Para Ribeiro Telles (2005) o espaço verde é tão importante quanto o construído, pois eles complementam-se, fazendo desta dualidade uma questão estrutural no desenvolvimento das cidades, integrando o espaço natural como elemento de transformação e de (re) construção da paisagem urbana. Para este arquiteto, a política do habitar deve passar pela preocupação não só do edificado como também dos espaços verdes e todo o equipamento indispensável à qualidade de vida da população. Assim, segundo o mesmo autor, “habitar não deverá ser apenas conseguir a posse de um quarto para dormir e de uma cozinha, mas sim encontrar a possibilidade de espaços e ambientes onde o processo humano de viver seja viável em toda a sua plenitude”⁴.

2.3 | CONCELHO DE CASCAIS E A SUA ESTRUTURA VERDE

⁴ RIBEIRO TELLES, Gonçalo – A Utopia e os Pés na Terra. Lisboa: Instituto Português dos Museus, 2005, p.282.

Ao longo dos últimos 40 anos, o Concelho de Cascais sofreu um elevado crescimento demográfico e urbanístico, a par da Área Metropolitana de Lisboa. Devido a este grande crescimento, observaram-se uma série de fenómenos indesejáveis, a salientar por um lado o aumento da construção desordenada implicando a desagregação dos núcleos urbanos e, por outro, a excessiva e indevida ocupação de áreas fundamentais em termos ecológicos. Apesar de, genericamente, ter havido um investimento e uma preocupação significativos com a melhoria das vias de comunicação e dos equipamentos sociais do concelho, de forma a responder ao ritmo de construção de habitação e às necessidades de mobilidade e de serviços dos munícipes, a verdade é que, no decurso deste período, se assistiu a uma continuada degradação da sustentabilidade ambiental do território.

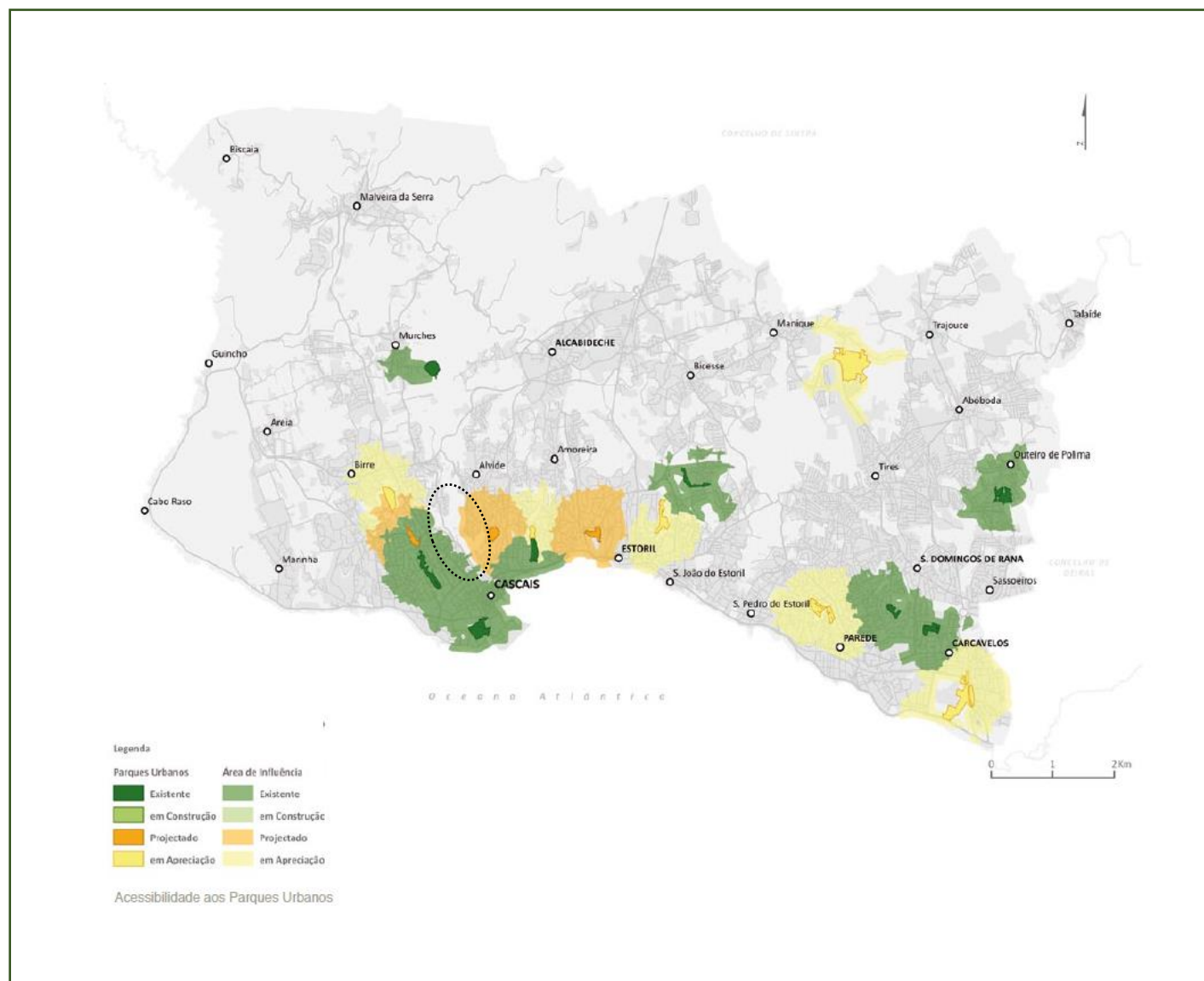


Figura 2 - Acessibilidade aos Parques Urbanos - Cascais, estrutura ecológica, estudo preliminar - 2009. Fonte: CMC

Partindo desta realidade, a CMC elaborou um estudo preliminar para a criação de uma Estrutura Ecológica para o concelho (figura 2) que teremos de ter em conta não só pela sensibilidade desta área, como pela sua capacidade para suportar um determinado uso, mas também para impedir um crescimento fragmentado e desordenado dos núcleos urbanos. Uma tal estrutura deve ter como objetivo principal o de criar e proteger áreas de proteção dos recursos hídricos, edáficos e da biodiversidade. Acrescente-se que o turismo, particularmente no segmento de luxo, é uma das atividades económicas mais relevantes para o Concelho de Cascais, sabendo-se que este segmento é muito sensível à qualidade do ambiente e da paisagem, pelo que a criação e preservação da dita Estrutura Ecológica assume-se como um fator-chave e uma prioridade estratégia para o concelho.

Apesar de vários pontos da Estrutura Ecológica do Concelho de Cascais já estarem consolidadas e em construção, representados pela cor verde, e revelarem um aumento significativo de estruturas verdes, notamos que ainda não são suficientes - como já vimos nos diagramas anteriores, onde a falta de espaços verdes por habitante é significativa -, para além de existir uma clara falta de conexão entre os espaços existentes. No caso específico deste trabalho, a Ribeira das Vinhas serve como ponto de consolidação de mais uma área verde na cidade e também como ponto de conexão entre os espaços verdes existentes anexos à Ribeira e ao centro histórico de Cascais.

Com base em tudo o que foi escrito acima, concluímos que para se desenhar um espaço verde urbano, o que se procura é assegurar um ambiente saudável, através da criação de medidas e ações que tenham

como base a recuperação e a manutenção dos ecossistemas e da biodiversidade, valorizando o meio natural e os serviços ecológicos. Com isso, pretende-se avaliar e colmatar as lacunas de áreas verdes em meio urbano, de forma a transformar a paisagem e regenerar a malha urbana.

Urge assim fazer um ordenamento adequado para o concelho de Cascais, tendo em vista a homogeneização e, conseqüentemente, a melhoria da qualidade de vida, considerando os recursos (solo, água, energia) e o património natural e histórico-cultural. Esse é o objetivo central desta dissertação e da proposta de intervenção que adiante apresentaremos.

2.4 | REQUALIFICAÇÃO URBANA

Ao longo do tempo e com o crescimento desordenado das cidades, surge a necessidade de ter em conta aspetos relacionados com o ambiente e com a qualidade de vida dos cidadãos. Com esse propósito assistimos ao desenvolvimento de várias teorias de intervenção para a recriação das cidades que se construíam à volta dos seguintes conceitos: renovação, reabilitação, requalificação e revitalização urbana.

A palavra requalificação traz-nos sempre à mente a ideia de conjuntos de medidas e ações que surgem com o objetivo de aplicar a determinada área um novo valor, dando-lhe uma nova vida económica e social. Um termo bastante empregado quando se fala de intervenção urbana. No entanto, a paisagem urbana pode sofrer diferentes tipos de intervenções, cada uma com sua característica e procurando atingir diferentes resultados. De acordo com Bezerra e Chaves (2014), requalificação,

“Trata de um conjunto de ações, a fim de permitir a um determinado espaço nova eficiência, novo sentido no seu uso, visando uma melhoria do espaço e do seu entorno”.

A nível do desenho é necessário, primeiro, fazer uma revisitação às preexistências, onde o “re” parece insinuar uma promessa de reordenação do presente através do reencontro com o passado, carregando consigo a memória do local. Por outro lado, existem aspetos físicos, culturais e sociais, que são elementos e condições

determinantes que devemos levar em consideração de forma a tornar a intervenção no local mais de encontro às verdadeiras necessidades do lugar que se pretende requalificar.

Segundo Moura *et al.* (2006), com a *requalificação* procura-se o estabelecimento de novos padrões de organização de territórios e a dinamização socioeconómica através de alterações ou intervenções nas acessibilidades e na qualificação dos espaços públicos. A *requalificação urbana* dá-se com o objetivo de criar ou consolidar centralidades de escala local, ou, se o entendermos, de escala sub-regional. Para cumprir estas exigências será importante levar em conta que o processo terá que ser participativo, ou seja, defende-se que as populações têm algo a dizer sobre o futuro dos territórios onde habitam, e que é possível chegar à concertação através do diálogo, permitindo a operacionalização dos vários projetos, planos ou programas;

Apresentámos assim, alguns critérios importantes para a criação de espaços públicos verdes capazes de revitalizar o meio urbano. Em suma, o espaço público deve ser aberto a toda sociedade, utilizado, conter funções e usos que despertem interesse da comunidade para o visitar, ser economicamente viável, respeitar o património existente, ir de encontro aos critérios de m² de espaço verde por habitante e também ao tipo de espaço público que deverá suprir as necessidades da comunidade. Se atendermos a esses critérios teremos um espaço verde saudável, que para além de respeitar as necessidades da população, respeita também o ecossistema, a biodiversidade, valorizando o meio ambiente, de forma a tornar-se uma mais-valia para a cidade.

03

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

03 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Depois de abordarmos algumas teorias e conceitos que fundamentam a importância e os benefícios do espaço público no tecido urbano, analisaremos seguidamente a área na qual se pretende intervir. Em primeiro lugar far-se-á uma caracterização da Ribeira das Vinhas, que passa pela identificação das suas características principais, tendo em conta as suas potencialidades e debilidades. Foi a partir deste conhecimento aprofundado do nosso espaço de intervenção assim como dos conhecimentos teóricos que desenvolvemos nos capítulos 1 e 2, para que posteriormente, foi possível fundamentar a nossa proposta. Neste capítulo começaremos por fazer uma breve caracterização da Ribeira das Vinhas tendo em conta a sua localização, a sua história, a legislação urbanística, e as características do solo: topografia e hidrografia. Num segundo ponto analisaremos os projectos já realizados pela CMC para esta zona.

3.1 | RIBEIRA DAS VINHAS

A área de intervenção está inserida no Concelho de Cascais, que conta com uma população residente de 210.889 habitantes, uma área terrestre de 97.4 km² e uma área marítima equivalente a 119 km² (CM Cascais), situada na bacia hidrográfica com o nome de Ribeira das Vinhas. Esta Ribeira reparte-se pelos Concelhos de Sintra e de Cascais, sendo que uma parte da bacia está dentro das delimitações do Parque Natural de Sintra-Cascais (PNSC). A bacia insere-se na região

denominada pelo Instituto das Águas (INAG) como Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Oeste.

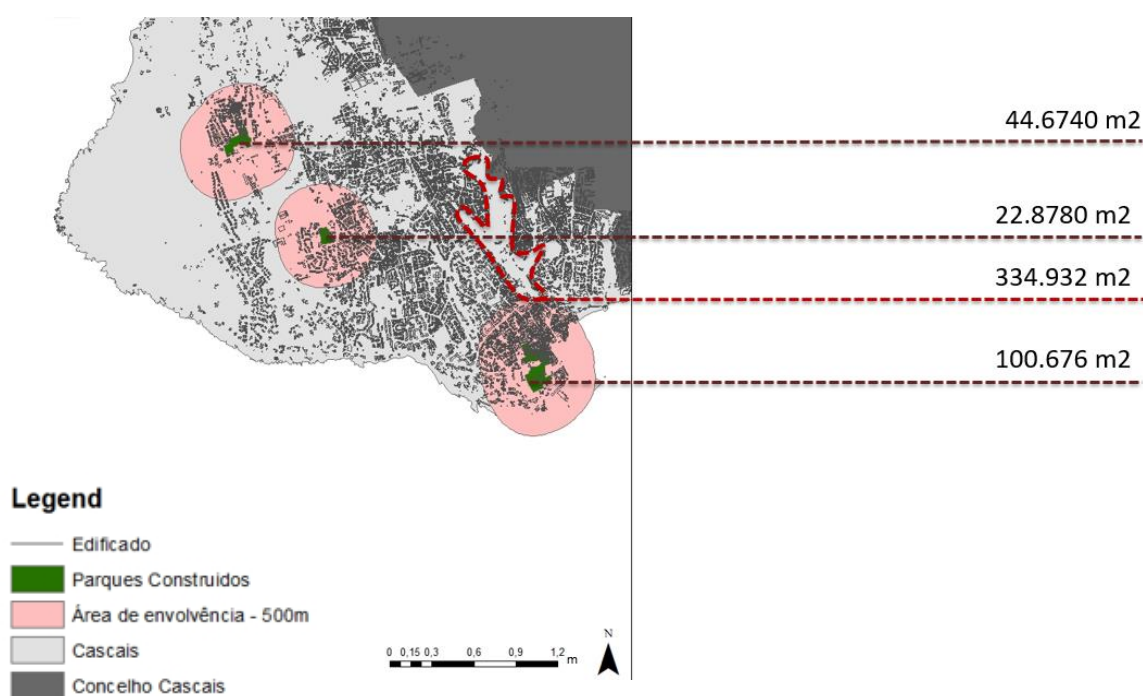
A área total da bacia é de cerca de 2 412 km², (CMS, Plano Municipal de Ambiente), dos quais cerca de 14,5 km² pertencem ao Concelho de Cascais. A Ribeira das Vinhas nasce a 478 m de altitude, em pleno PNSC, desaguando em Cascais, depois de percorrer 27,2 km (CM Cascais). Na figura 11, podemos observar a área de intervenção e sua envolvente. A rede hidrográfica da bacia da Ribeira das Vinhas inclui várias nascentes na encosta Sul da Serra de Sintra e é constituída por diversos cursos de água designados pelos nomes dos topónimos por onde passam (Ribeira do Pisão, Rio da Mula, Ribeira da Penha Longa, Ribeira da Atrozela, Ribeira dos Marmeleiros e Rio Doce). Dentro do Concelho de Cascais a Ribeira das Vinhas toma o nome de Rio da Mula, existindo uma albufeira para o abastecimento de água do aglomerado de Cascais. Antes de entrar no Concelho de Cascais juntam-se à ribeira dois tributários, a Ribeira do Pisão e a Ribeira da Penha Longa.

Analisando a zona de intervenção e a área adjacente constatamos que esta, segundo o PDM, na sua generalidade está abrangida por uma classificação “espaço cultural natural nível 1”, cuja classificação é a mais restritiva em termos de possibilidade de construção, visto que o Vale da Ribeira das Vinhas é uma área integradas na REN. Dentro dos limites do parque o leito da ribeira e as suas margens estão sujeitas ao domínio hídrico.



Figura 3 - Área de Intervenção, Ribeira das Vinhas. Fonte: Câmara de Cascais.

Na figura 8, podemos observar os parques existentes na freguesia de Cascais e as suas respetivas áreas, Parque Marechal Carmona (1) com 100.676 m², Parque Urbanos da Ribeira dos Mochos (2) com 22.8780 m²; o Parque Urbano Penhas do Marmeleira (3), com 44.6740 m²; e a área designada para o Parque Urbano da Ribeira das Vinhas (4) com 334.932 m².



Parques existentes e Parque Ribeira das Vinhas. Fonte: Autora

Encontramos um número elevado de edificado que contrasta com a carência de espaços verdes de lazer no município de Cascais (Cascais Estrutura Ecológica, Estudo Preliminar), e sendo a Ribeira das Vinhas, uma área fundamental enquanto linha de água que já contém uma massa verde no território, propõe-se que esta deve ser requalificada. Devido à sua enorme extensão e localização privilegiada, para além de se tornar mais um parque a complementar a estrutura verde do

Concelho de Cascais, seria também o maior parque urbano da freguesia de Cascais.

3.1.1 | ANÁLISE HISTÓRICA DO LUGAR

Durante séculos, a agricultura, a pecuária, a pesca e a extração e preparação de pedra constituíram as principais atividades económicas do concelho que, com exceção do vinho e da cantaria, tendia a consumir internamente as suas produções. Era através da Ribeira das Vinhas, normalmente atravessada pelos grandes rebanhos de ovelhas, que a vila se abastecia dos bens mais essenciais, como o leite, o pão, a farinha, o queijo e as hortaliças. E era também através dela que, as lavadeiras transportavam a roupa que lavavam nas suas aldeias. A ribeira deixa antever aquilo que foi a ruralidade cascalense, oferecendo um dos mais bonitos e inesquecíveis retratos de um Cascais de outros tempos. Até ao século XX era visível a distinção entre o urbano e o rural no concelho. Todo o litoral estava ocupado enquanto o interior estava ainda pouco desenvolvido e era constituído por pequenos núcleos agrícolas. Nas figuras seguintes de 5 a 8 podemos observar uma breve cronologia da Ribeira das Vinhas.



Figura 7 - 1905 – 1910, a Ribeira das Vinhas, durante a maré cheia em Cascais. Fonte: CMC. História do mercado de Cascais.



Figura 8 - 1920, Ribeira das Vinhas. Fonte: CMC. História do mercado de Cascais.



Figura 5 - 1920, Praia da Ribeira, onde a ribeira desagua. Fonte: CMC. História do mercado de Cascais.



Figura 6 - Inauguração do mercado de Cascais, 08.09.1952. Fonte: CMC. História do mercado de Cascais.

Com o desenvolvimento do concelho e das suas infraestruturas, surgiu a necessidade de criar um fim para a Estrada Marginal inserida no Plano de Urbanização da Costa do Sol, conhecido pela sigla PUCS, que remonta a 1933. Devido ao percurso que a Ribeira faz para desaguar na Praia da Ribeira, esta mesma passou a ser canalizada

desde o final do atual mercado de Cascais até à Praia da Ribeira, mais conhecida como Praia do Peixe. O mercado de Cascais também veio a ser um marco para a Ribeira, o novo mercado viria, assim, a ser edificado em terras de cultivo da Quinta de Santa Clara, num período em que a agricultura, que até meados do século XX marcara a vivência do concelho, entrava em franca decadência, em função do surto de urbanização que se apossou do território (CMC, 2015).

O território caracterizava-se sobretudo pela secura, abundando tojos, carrascos, estevas e urzes, alternados por talhões irregulares com muros de pedra solta. Esta era o maior problema, que se sentia sobretudo durante o estio, agravada pelo deficiente abastecimento de água, visto que a maioria dos cursos de água quase secava, como acontecia, por exemplo, também na própria Ribeira das Vinhas. Desta forma, apesar de algumas nascentes permitirem o funcionamento de azenhas no Inverno, muitas propriedades tinham de recorrer a engenhos como as noras, os estanca-rios, as cegonhas ou picotas e ainda a moinhos de vento, como era o caso da Quinta de Santa Clara (CMC, 2015).

Como já verificámos, a agricultura nesta zona revelava-se de baixo rendimento, seguindo um modelo de produção tradicional sem a utilização das novas técnicas que foram surgindo, pelo que a produção não supria sequer as necessidades de consumo internas. A falta de água era constante, principalmente para as hortas, e a Ribeira por si só por vezes era insuficiente também para servir as terras onde existiam oliveiras, figueiras, pessegueiros, pereiras, amendoeiras, nogueiras, alperceiros, romãzeiras, abrunheiros, macieiras, laranjeiras,

tangerineiras, limoeiros e nespereiras. Após esta crise na agricultura local nos anos 70, surgiu o aumento elevado do custo dos terrenos, proporcionado pelo crescimento populacional que originou um surto na construção civil. Para além da agricultura também a indústria entrou em declínio e grandes marcos industriais na altura faliram (CMC, 2015).

3.1.2 | CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO E CRESCIMENTO URBANO EM CASCAIS

Nas últimas décadas o crescimento urbano foi desordenado devido à grande procura de habitação por parte de um fluxo migratório em busca de oportunidades de trabalho, levando a uma perda de qualidade ambiental e do bem-estar social. Também em Cascais se verificou este fenómeno, o número de pessoas que procuram aí residir tem aumentado de uma forma significativa o que acentua a carência de infraestruturas equivalentes. Analisando-se os Censos de 2011 pode-se concluir que o Concelho de Cascais continua a ser um concelho atrativo. Podemos observar no gráfico 1, que na última década o crescimento populacional registou um aumento significativo de 21%, de 170.683 em 2001 para 206.479 habitantes em 2011. Realça-se que este crescimento foi bastante superior quando comparado com o mesmo valor das duas décadas anteriores, uma vez que de 1981 a 1991 o crescimento foi de 8,3%, e de 1991 a 2001 o crescimento registou um acréscimo de 11,3%, sendo que somente de 1970 a 1981 se registou um valor superior ao aferido em 2011. Em 2016 a população residente é de 210.889 (Câmara de Cascais, 2016)

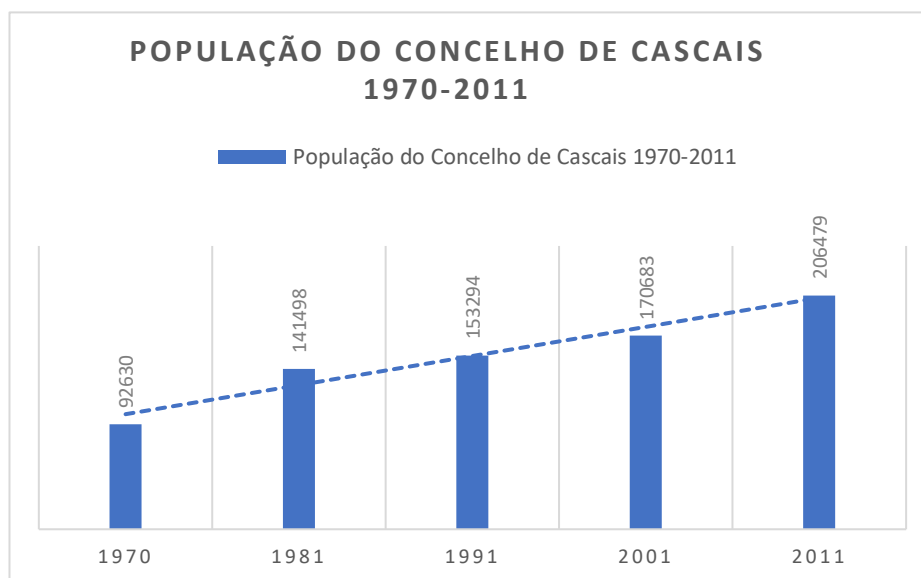


Gráfico 1 - Evolução da população do Concelho de Cascais 1970-2011. Fonte: INE, censos 1970, 1981, 1991, 2001 e 2011; Câmara de Cascais, novembro 2012

Podemos constatar no gráfico 1 que desde 1970 para os dias de hoje a urbanização cresceu abruptamente, de forma que, anteriormente a essa data o concelho caracterizava-se por um povoamento aglomerado com tendência muito acentuada para a dispersão a norte e nordeste e em 1976 o povoamento é urbano, quase na totalidade do concelho, surgindo assim dois tipos de habitação, próprias das regiões urbanas: o prédio de rendimento, de vários pisos, onde cada família ocupa um andar ou um apartamento e a moradia ou vivenda, geralmente de dois pisos.

Tanto em termos urbanos como em termos sociais, encontramos uma grande variedade de modos de vida, onde classes

socio-económicas elevadas e mais humildes se cruzam diariamente e se intercalam entre moradias com grandes lotes, pequenos prédios e ainda construções desqualificadas.

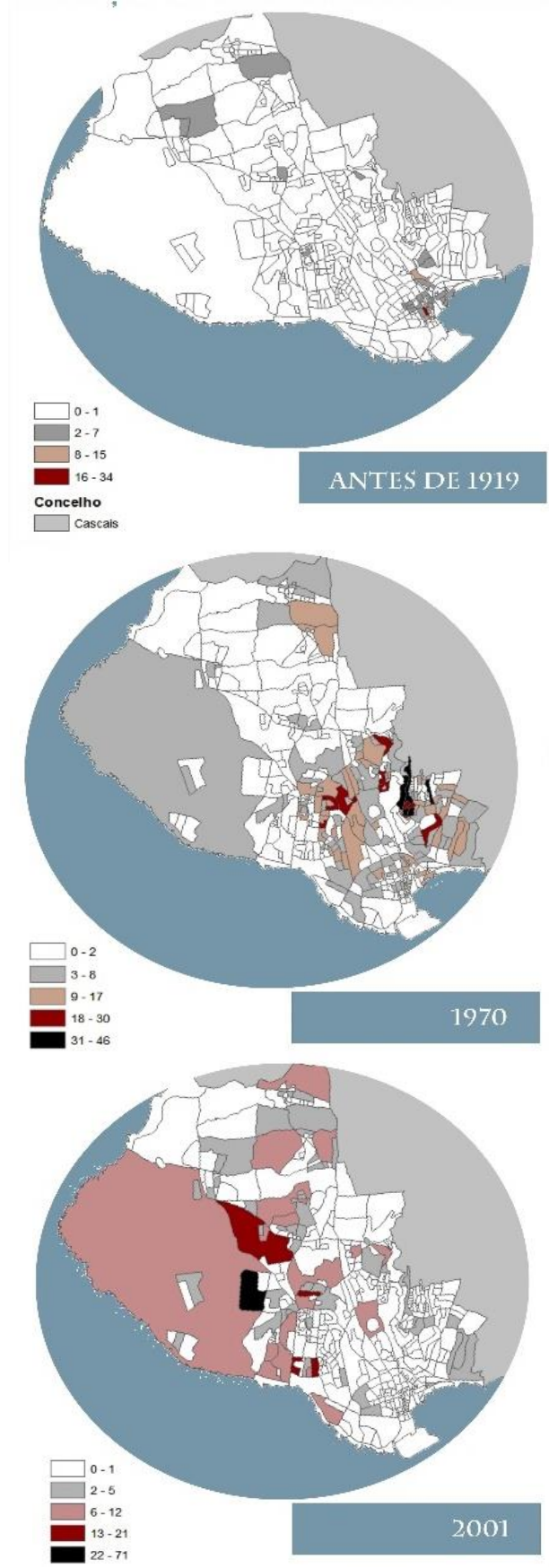


Figura 9 - Evolução do edificado no território. Fonte: INE, desenho autora.

3.1.3 | TOPOGRAFIA

Uma preocupação do projeto é a acentuada topografia. A Ribeira das Vinhas está inserida num vale com grande declive em certos pontos do tecido urbano, tendo algumas zonas um declive maior de 30m de altura, fazendo com que a área não permita um acesso direto em



toda a sua extensão. Com base nesta fragilidade, um dos pontos a

Figura 10 - Core transversal da área de intervenção. Fonte: autora.

desenvolver na proposta que se considera muito importante é a conectividade do vale com a sua envolvente adjacente.

O vale tem acesso direto ao centro histórico, e devido ao seu declive dificulta a conectividade e o acesso à envolvente adjacente, sendo a resolução deste problema um dos aspetos fundamentais neste projeto - pretende-se quebrar o declive, com passagens transversais e amplitude para o tecido urbano.

Analisando a área geográfica do concelho de Cascais, não se verificam situações particularmente perigosas no que respeita ao efeito dos solos na ação sísmica. Contudo, por parte da Camara de Cascais, surgiu a necessidade de apresentar uma carta de suscetibilidade dos terrenos à ação sísmica. Tendo em conta que o concelho apresenta locais com declives acentuados, superiores a 25°, decidiu-se incorporar na avaliação a suscetibilidade dos terrenos a deslizamentos. Para tal, utilizaram-se os resultados obtidos no estudo de instabilidade de vertentes realizados no âmbito do Estudo do Risco Sísmico da AML (AML, 2001), patrocinado pelo Serviço Nacional de Proteção Civil⁵.

⁵ Estudo do Risco Sísmico da AML (AML, 2001), patrocinado pelo Serviço Nacional de Proteção Civil (atualmente, Autoridade Nacional de Proteção Civil).

A carta de suscetibilidade dos terrenos à ação sísmica constitui um dos produtos finais do estudo. Tendo em conta as características geológicas e geotécnicas, o concelho de Cascais não possui terrenos capazes de modificar substancialmente o sinal sísmico de modo a produzir uma amplificação significativa do movimento do solo (isto quer dizer que, em caso de ocorrência sísmica, todo o concelho deve registar, aproximadamente, a mesma intensidade sísmica) (...). Por outro lado, muitos destes locais potencialmente gravosos deverão encontrar-se em leitos de cheia, em zonas onde não devem existir construções edificadas. Dossiê de Suscetibilidade (Câmara Municipal de Cascais – Serviço Municipal de Proteção Civil, 2015).

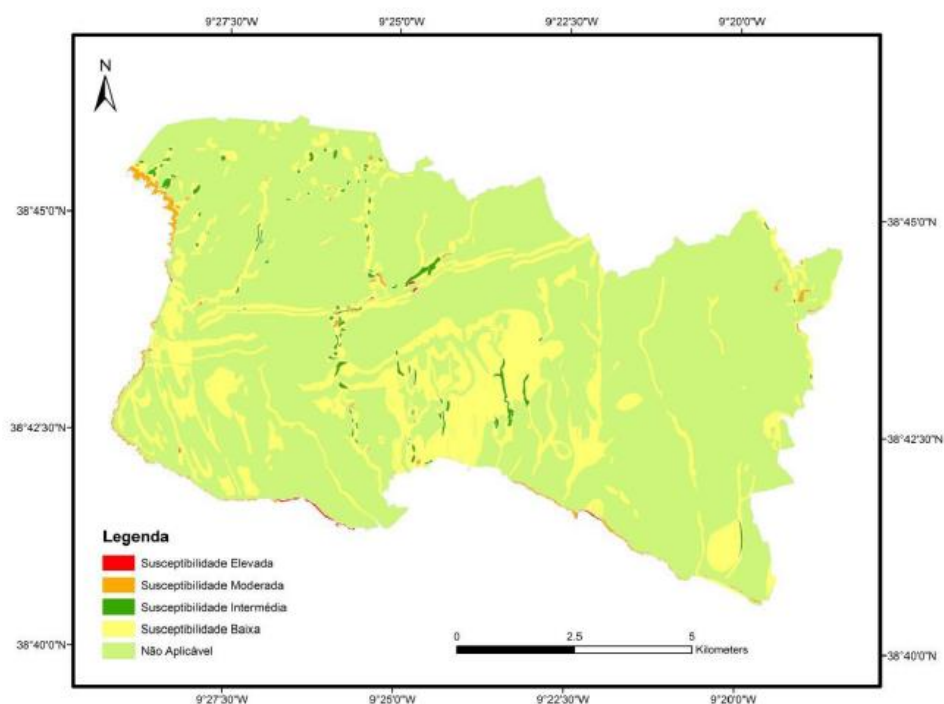


Figura 11 - Carta de suscetibilidade dos terrenos à ação sísmica (5 classes). Fonte: Dossiê de Suscetibilidade.

3.1.4 | HIDROGRAFIA

O concelho de Cascais possui diversos sistemas ribeirinhos que se dividem entre as regiões hidrográficas do Vouga, Mondego, Lis, Ribeiras do Oeste e a Região Hidrográfica do Tejo. Dentro do concelho, esta região é dividida por 15 bacias hidrográficas cujas linhas de água, vindas de norte, desaguam na sua costa sul. Todas as ribeiras do concelho possuem a sua cabeceira na Serra de Sintra, e apresentam carácter intermitente, torrencial durante o inverno, e com grande estiagem do seu caudal. A sua extensão é reduzida, percorrendo vales encaixados e desaguando de forma abrupta nas arribas do litoral. A maioria das ribeiras apresenta um padrão de drenagem do tipo paralelo, com a única exceção da bacia da Ribeira das Vinhas, cujo padrão de drenagem é do tipo dendrítico (CMC, 2015).

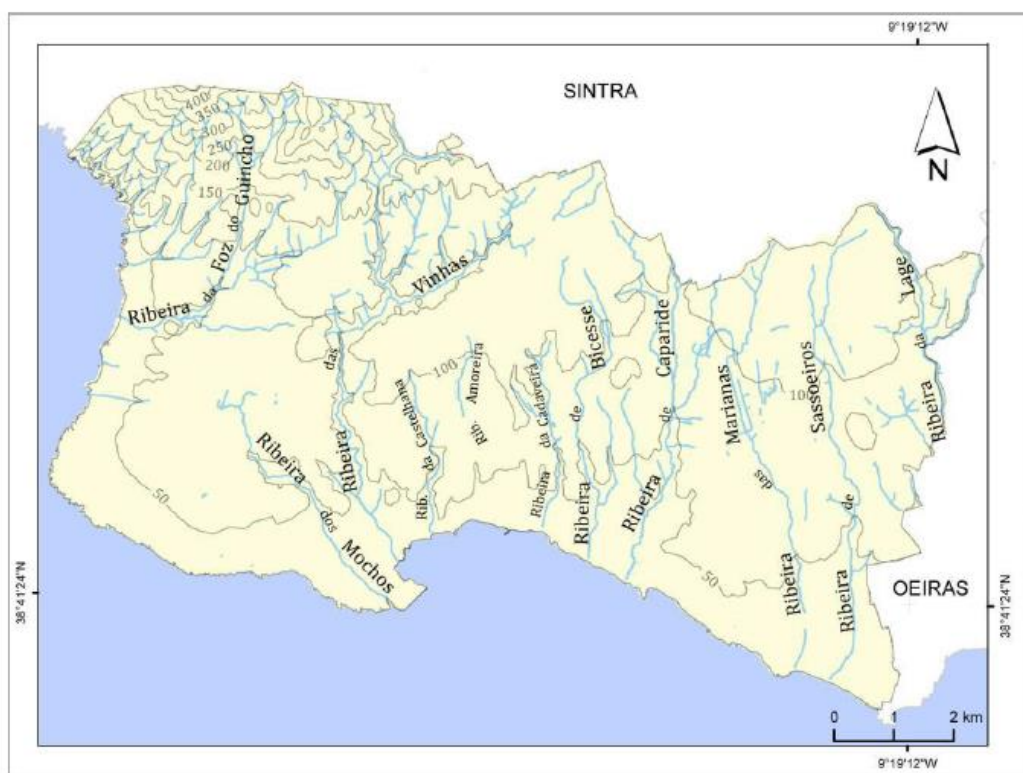


Figura 12 - Cursos de água do concelho de Cascais, estudados pela Geoatributo. Fonte: Dossiê de Suscetibilidade.

Grande parte destas ribeiras encontram-se alteradas pela ação humana, muitas vezes circulando por leitos completamente artificializados ou canalizados, sobretudo nos seus troços finais. Apesar disto, nos espaços menos urbanizados é possível encontrar galerias ripícolas bem preservadas e cuja dimensão permite que a linha de água, nestes locais, assegure a sua função biofísica, quer a nível de promoção da biodiversidade, quer como regulador do sistema hidrológico da respetiva bacia. No entanto, o surgimento de estrangulamentos devido a construções, acumulação de detritos ou a espécies infestantes compromete o regular escoamento das águas, podendo levar a fenómenos de cheias.

O estudo do Dossiê de Suscetibilidade refere que, tendo em conta a quantidade de áreas fluviais, as características das respetivas bacias hidrográficas, a elevada impermeabilização pela urbanização e o historial de inundações em Cascais, existem dois tipos de ocorrências no concelho, as cheias rápidas e as inundações devidas à sobrecarga dos sistemas de drenagem.

A Cartografia de suscetibilidade [figura 8] identifica as áreas de possíveis ocorrências de cheias bem como inundações. A cartografia encontra-se classificada em 4 categorias de suscetibilidade, nomeadamente nula ou não aplicável, baixa, moderada e elevada. Nas classificações moderadas ou elevadas existe com alguma frequência o

registo de ocorrências de inundações ou cheias. (Câmara Municipal de Cascais.)

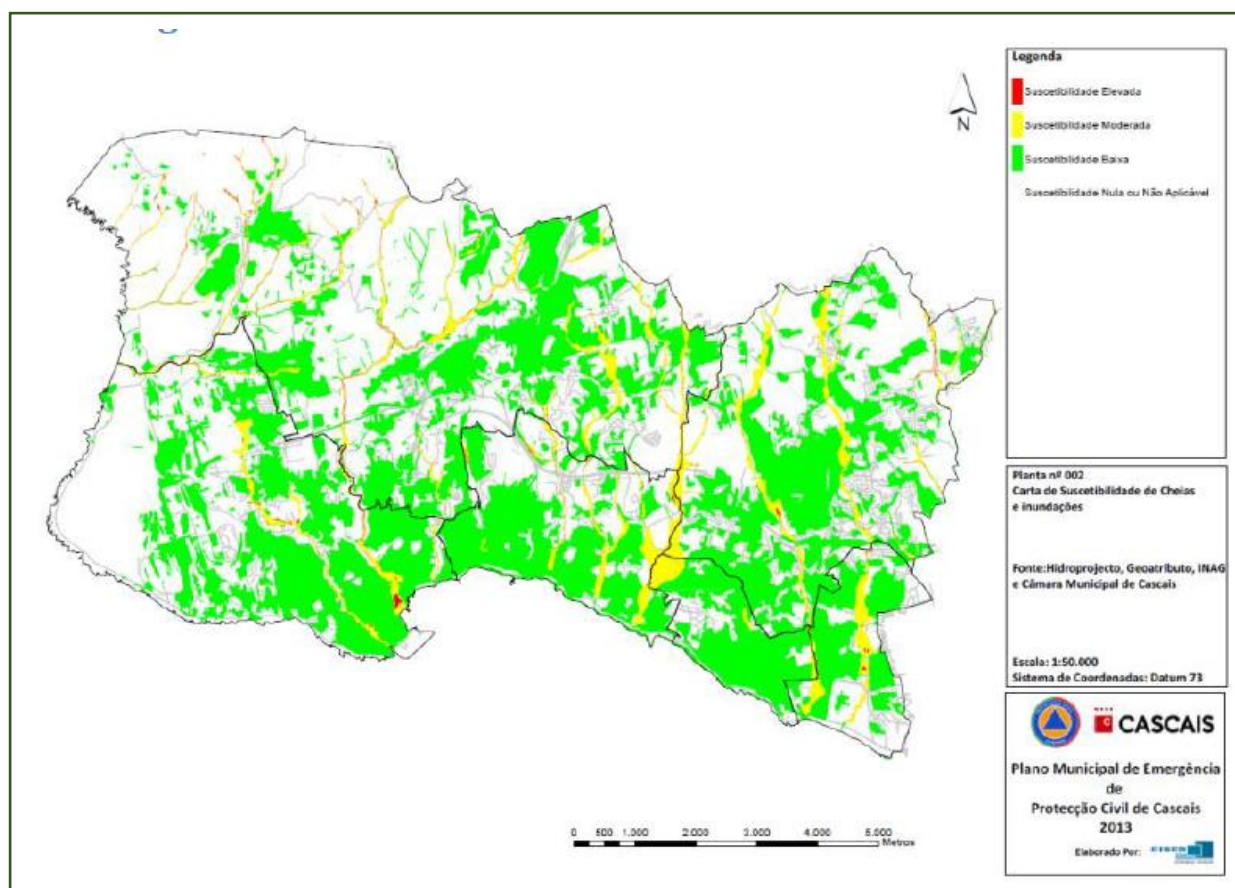


Figura 13 - Carta de suscetibilidade de cheias e inundações no concelho de Cascais. Fonte: Dossiê de Suscetibilidade.

Relacionando com a área de intervenção proposta neste trabalho, é preciso ter em conta de que maneira se pode intervir em linhas de água devido a sua classificação de suscetibilidade moderada e em certos pontos junto a ribeira elevada, dificultando a tarefa, sendo necessário conhecer e respeitar a dinâmica e valor deste espaço ao mesmo tempo que se procura torná-lo apelativo e acessível à

população. Quando se intervém na paisagem, é essencial determinar prioridades. Quando há uma intervenção em ecossistemas deve-se cumprir três objetivos principais segundo Lyle (1999): contribuir para as necessidades humanas, ser sustentável e constituir um suporte para as interações que se estabelecem nos ecossistemas. Assim ao desenhar sobre ecossistemas é necessário ter conhecimento da sua dinâmica natural e respeitá-la, devendo-se estar consciente do seu impacto na paisagem, garantindo a estabilidade necessária para que não haja interferência na dinâmica natural do curso de água.

Em síntese, as principais características da área de intervenção do projeto assentam na localização privilegiada em relação ao centro histórico de Cascais, faltando uma conectividade entre o norte e o sul, sendo a Ribeira das Vinhas uma estratégia de ligação visto que esta já apresenta uma grande densidade de massa verde para a formação de um parque urbano.

3.2| PROJETOS DA CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS PARA A RIBEIRA DAS VINHAS

A Ribeira das Vinhas deixada por muito tempo ao “abandono” e esquecida pela administração pública deixou de o ser a partir de 2017, tendo a Câmara de Cascais aí investido economicamente, com o objetivo de melhorar aquela zona com dois projetos de caráter distinto: um deles um projeto físico, onde intervieram mesmo junto à ribeira melhorando o espaço público com a criação de um trilho paralelo à

mesma,; o outro projeto de carácter teórico, mas não menos importante, um estudo do estado ecológico da Ribeira.

O projeto físico foi inaugurado a 27 de agosto de 2017 - o trilho da Ribeira das Vinhas -, com o lema, “colocando a natureza... Mais perto do centro da Vila de Cascais”. A primeira fase da recuperação do trilho está concluída, ligando Alvide a Cascais. Com um investimento de 350.000€, o projeto implicou a renovação do antigo percurso numa extensão de 3 km, com valências pedonal e ciclável e a limpeza de 10 hectares de terrenos, o que reduz a probabilidade de cheias. Sendo também uma infraestrutura turística, o novo trilho da Ribeira das Vinhas servirá cerca de 20 mil pessoas nas freguesias de Cascais, Estoril e Alcabideche.



Figura 14 - Trilho da Ribeira das Vinhas, inaugurado pela Camara de Cascais. Fonte: autora.

Já o projeto de carácter mais teórico desenvolvido pela Câmara de Cascais, e proposto pela Cascais Natura, consiste no estudo do estado das ribeiras de Cascais, sendo promissor para a aplicação de metodologias, técnicas e projetos semelhantes em outros locais do concelho. O estado ecológico das ribeiras mostra a necessidade urgente de agir em termos de conservação e valorização das zonas ribeirinhas, por um lado devido à crescente pressão urbanística e aos potenciais efeitos das alterações climáticas nos regimes hidrológicos e nos ecossistemas, e por outro devido ao valor acrescido pelo aumento do capital natural nestas zonas.

Desde 2007 que a Agência Cascais Natura organiza um programa cujo objetivo é a avaliação da qualidade ambiental das ribeiras, através da caracterização biofísica das margens, identificação das manchas de vegetação ao longo dos cursos de água e a análise da qualidade da água. Segundo o Relatório Natura Observa foram detetadas 119 inconformidades na totalidade das ribeiras do Concelho.

Na Ribeira das Vinhas foi detetado o segundo maior número de inconformidades, existindo pontos de elevada preocupação. A título exemplificativo, nas proximidades do Centro de Apoio Social do Pisão o estado da ribeira é grave devido às descargas constantes de efluentes orgânicos na ribeira, provenientes desse centro. Na ribeira que atravessa a Quinta do Pisão, registaram-se inconformidades como lixo doméstico e entulho de obras (Cascais Natura, 2009b).

Em concordância com as ideias desenvolvidas pela Câmara e o desenvolvimento dos projetos acima referenciados, surge uma oportunidade para aproveitar o trilho executado no parque na criação de um eixo central contínuo, pedonal e ciclável entre Cascais e Alcabideche, paralelo à linha de água e consequentemente tornar este território mais utilizado e agradável não só para a população que nele habita, como também ser convidativo para a população em geral.

04

PROJETOS DE REFERÊNCIA

4| PROJETOS DE REFERÊNCIA

Para o desenvolvimento do projeto recorreremos a quatro casos de estudo que nos servirão de base, pois para além de apresentarem algumas características semelhantes ao nosso espaço de intervenção contêm propostas que nos foram úteis para projetar o Parque Urbano da Ribeira das Vinhas.

Em *PERCURSOS*, iremos abordar o caso de estudo dos Passadiços do Paiva, cuja semelhança com a nossa proposta são os percursos no meio natural, tendo em conta um terreno muito acidentado, onde é necessário resolver uma série de obstáculos para a realização do percurso. No caso da *TOPOGRAFIA*, será abordado o caso da ponte sobre a Ribeira da Carpinteira, onde a existência de um vale que torna difícil a comunicação de um extremo ao outro é comum aos dois lugares. Em *PARQUE URBANO* será estudado o Parque Ribeiro do Matadouro, que resulta de uma revitalização do espaço, reestruturando as zonas verdes existentes e criando locais de paragem. E por fim, no subcapítulo *CAMPLING* analisa-se dois tipos de habitação que estão inseridas no espaço verde que não têm pegada, e que surgem como inspiração para as habitações desenvolvidas no projeto.

4.1 | PERCURSOS – PASSADIÇOS DO PAIVA

Localizado no concelho de Arouca, distrito de Aveiro, os Passadiços do Paiva são uma estrutura de passadiços com uma extensão de 8 km, feita pela empresa de engenharia Timetrica e inaugurado em 2015. O projeto cria um caminho pela natureza com paisagens pitorescas, cascatas e praias fluviais. Este passadiço permite a deslocação sobre a margem esquerda do Rio Paiva, apresentando a natureza de uma forma orgânica onde não existe intervenção do homem, onde a infraestrutura interfere o mínimo com a paisagem. Os percursos são feitos por escadas, que permitem ligações entre diferentes cotas e parecem agarrar-se à encosta rochosa, com trilhos por entre a vegetação, acompanhando a topografia com espaços de paisagem e pontos estrategicamente colocados para contemplar a vista.

Também na proposta de intervenção da Ribeira das Vinhas, de forma a ser possível deslocar-se entre a natureza, vencer os declives e criar conexão entre o parque e a malha urbana existente, serão desenvolvidos percursos, intercalados entre escadas e rampas, interferindo o mínimo com a paisagem.

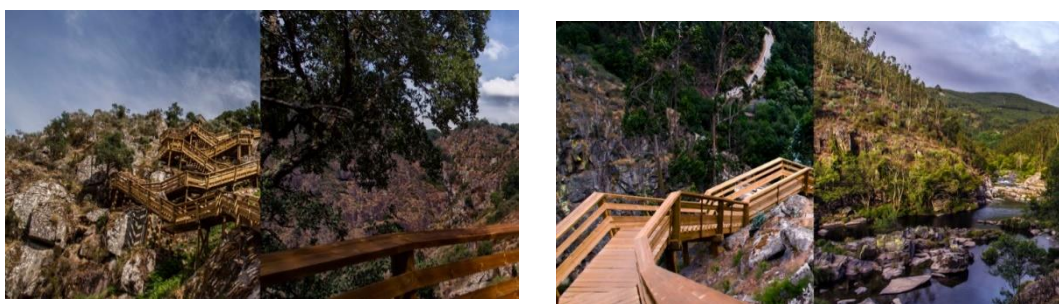


Figura 15 - Passadiços do Paiva. Fonte: <http://www.passadicosdopaiva.pt/>.

4.2 | TOPOGRAFIA – PONTE SOBRE A RIBEIRA DA CARPINTEIRA

O segundo projeto é a ponte sobre a Ribeira da Carpinteira, localizado na Covilhã. Inserido num vale que dispõe de uma topografia bastante acentuada e que cria uma barreira vencida através de uma ponte. Esta necessidade surgiu quando a cidade começou a desenvolver-se, e a sua expansão foi feita na direção do vale, gerando dificuldades em atravessamento, surgindo a necessidade de ultrapassar este limite de uma forma mais direta, principalmente a nível pedonal. A ponte foi projetada pelo Arquiteto João Carilho da Graça e o Engenheiro Adão Fonseca, entre 2003 e 2009, é desenhada com curvas e contracurvas, sempre à mesma cota, criando movimentos pedonais e cicláveis sobre a ribeira, com 220m de comprimento e a uma altura de 52m do curso de água, sendo a ponte pedonal mais alta do país.

Apoiada sobre 4 pilares, dois pilares centrais de aço e betão, e dois exteriores feitos de betão e granito, adquirindo uma forma circular e em espiral sobre a encosta do vale. Sendo que o objetivo do último pilar, é que seja completamente tomado pela natureza. O interior tenta ser próximo e acolhedor, recorrendo ao uso da madeira. O passadiço dirige o nosso olhar para locais específicos a partir das direções tomadas, como a serra e a paisagem do vale, fazendo com que as curvas abrandem o caminhar e este passe a ser um momento de contemplação. A simplicidade dos materiais utilizados é também uma das responsáveis para o êxito da sua implantação.

Uma vez que a Ribeira das Vinhas também está inserida num vale, surge a necessidade de resolver a acessibilidade de forma a tornar a mobilidade mais suave, respeitando e valorizando o meio natural existente.



Figura 16 - Ponte sobre a Ribeira da Carpinteira. Fonte: archdaily

4.3 | PARQUES URBANOS – PARQUE RIBEIRO DO MATADOURO

Outro projeto de um parque urbano que se identifica com a intervenção a realizar na Ribeira das Vinhas é o Parque Ribeiro do Matadouro, localizado na cidade de Santo Tirso, proposto pelo atelier de arquitetos paisagistas *oh! Land Studio*. Dada a falta de um espaço verde na cidade, o Parque tem a finalidade de requalificar áreas com características fortes a nível paisagístico, transformando um “não lugar” num espaço qualificado.

Com uma área de 1.54ha, são criados percursos interpretativos junto à natureza, realçando o potencial já existente e oferecendo à população um espaço de qualidade. Para além dos percursos, são propostos novos equipamentos, uma ciclovia, programas culturais e educacionais, juntamente com locais de observação da paisagem. Todos os equipamentos foram inseridos com o cuidado de preservar a vegetação já existente.

Tal como acontece em Cascais, este parque serve para colmatar a falta de um espaço verde na zona central da cidade. Tanto o caso de estudo, como o projeto da Ribeira das Vinhas estão inseridos em lugares que embora de grande importância no tecido urbano, estão, contudo, ao abandono, e em ambos existe a intenção de se realizar uma revitalização do espaço, criando um espaço de qualidade para a população.

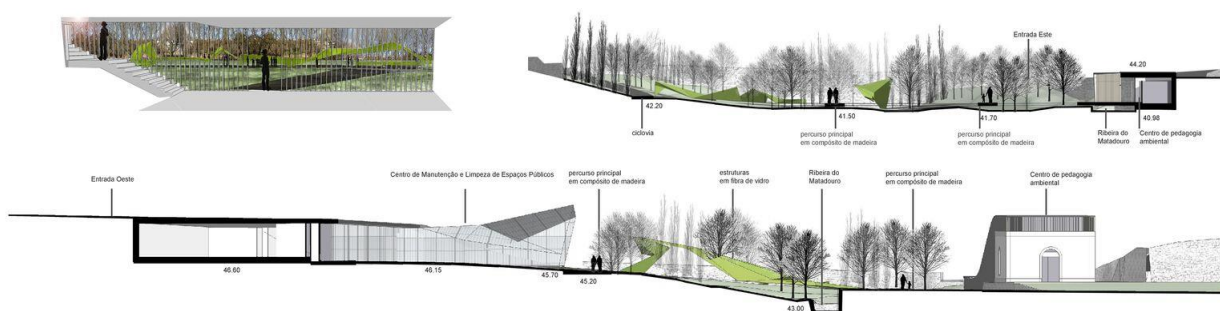


Figura 17 - Cortes do Parque Ribeiro do Matadouro. Fonte: archdaily.

Figura 18 - Fotografias do Parque Ribeiro do Matadouro. Fonte: archdaily.

4.4 | GLAMPING – PEDRAS SALGADAS ECO RESORT

O Eco Resort de Pedras Salgadas, localizado em Bornes de Aguiar, foi construído em 2012 e projetado por Luís Rebelo de Andrade e Diogo Aguiar. O Eco Resort pertence a uma categoria de alojamento denominada por Glamping – uma junção de glamour e campismo, onde por um lado existe conforto, ainda que inserido na natureza, e por outro devido aos materiais construtivos utilizados não agride o meio e sim o valoriza, devido a sua pegada ambiental reduzida. O projeto foi desenvolvido segundo uma lógica sistémica, ou seja, segundo a repetição de módulos.

Foram desenhados três módulos diferentes que, conjugados entre si, geram três diferentes casas (figuras 25 e 26). Projetadas num sistema pré-fabricado modular, flexível para serem adaptadas em locais específicos dentro do parque, essas habitações resultam de diferentes combinações dos três módulos, criando diferentes morfologias e diálogos com a natureza, sabiamente ocupando os espaços vazios entre as grandes árvores, permitindo que cada casa seja única, especial e que seja digna de uma visita.

No projeto a desenvolver no parque da Ribeira das Vinhas seria interessante explorar o glamping de forma a tornar a proposta economicamente viável. Tal como o Eco-Resort utiliza a madeira, sendo este um elemento construtivo que o Homem associa à natureza selvagem ou às florestas, também na Ribeira das Vinhas, para além da

utilização do mesmo material construtivo, pretende-se usar a mesma lógica construtiva e de preservação da natureza.



Figura 19 - Fotografia de uma habitação no Pedras Salgadas Resort. Fonte: Site Pedras Salgadas Eco Resort.

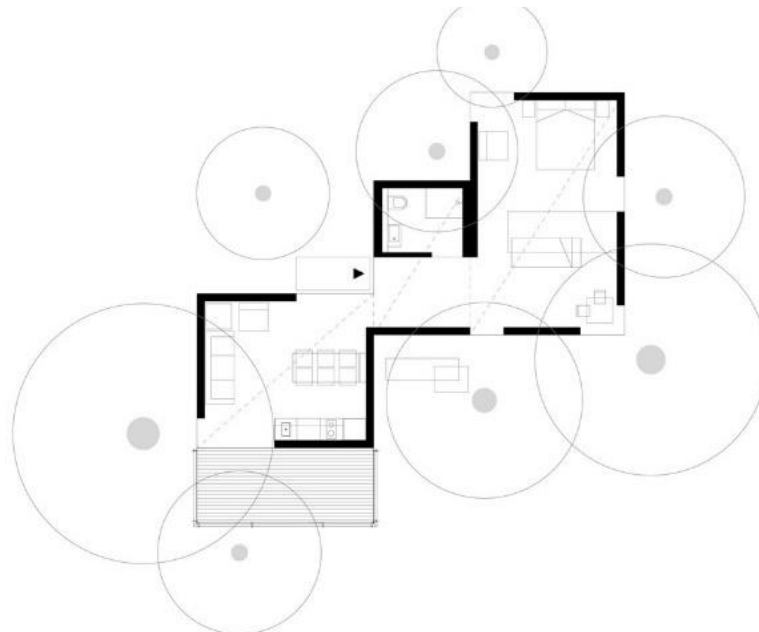


Figura 20 - Planta de uma hipótese de habitação. Fonte: archdaily.

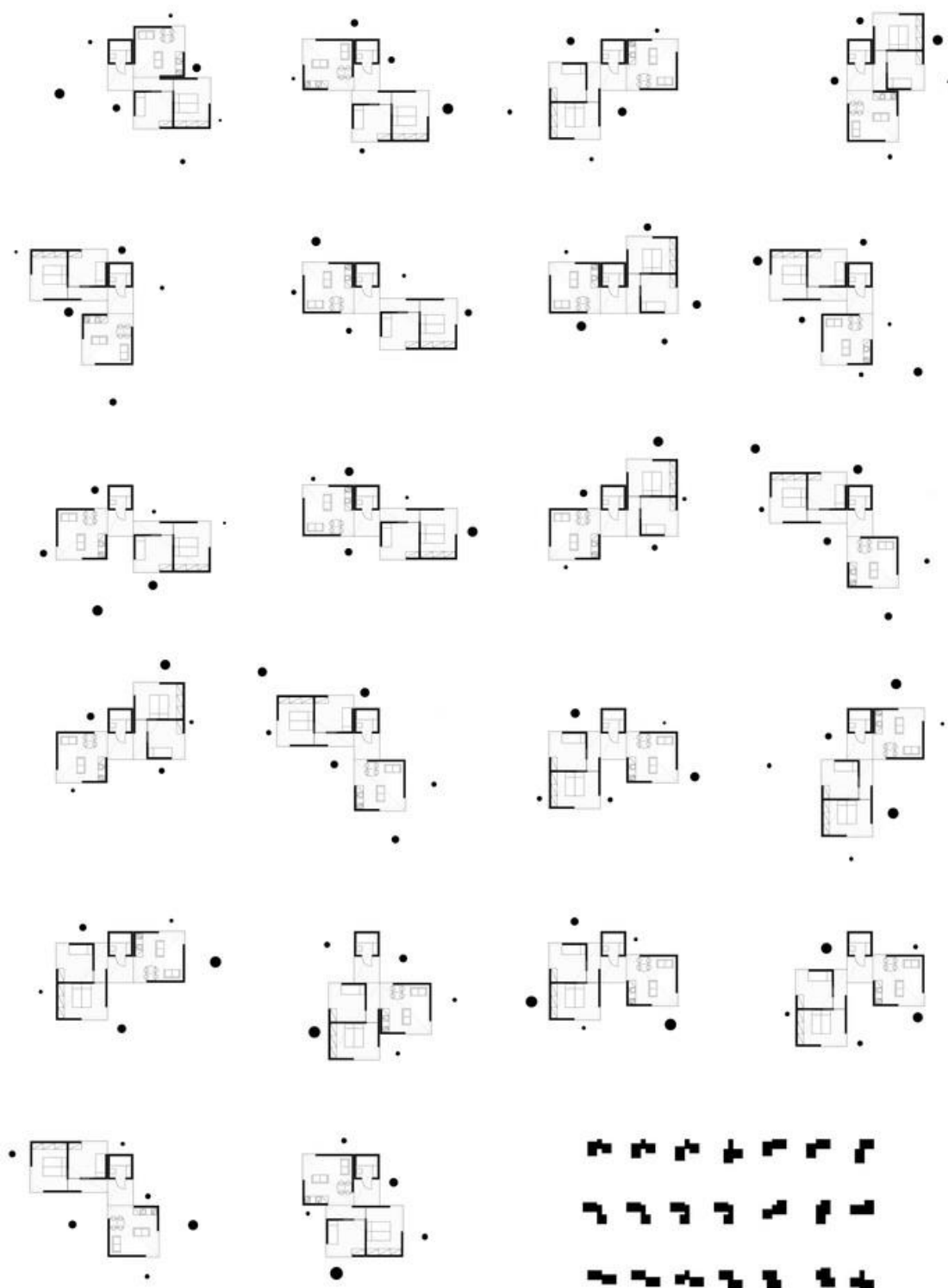


Figura 21 - Várias hipóteses de habitação segundo os três módulos. Fonte: archdaily.

SÍNTESE CONCLUSIVA

Para o desenvolvimento do projeto recorremos a quatro casos de estudo que nos servirá de base, pois para além de apresentarem algumas características semelhantes ao nosso espaço de intervenção contêm propostas que nos foram úteis para projetar o Parque Urbano da Ribeira das Vinhas.

No primeiro caso de estudo, enalteçemos a relação dos percursos com a natureza e a forma como a caminhada é feita em redor da mesma, cujo projeto dos Passadiços do Paiva permite que o indivíduo possa percorrer um lugar onde, dificilmente sem os passadiços, o percurso seria possível, visto que toda a envolvente do projeto é envolta em rochas grandes e de grande porte. No segundo caso de estudo, a questão é similar. O projeto da ponte sobre a Ribeira da Carpinteira resolve a questão da existência de uma topografia acentuada e a forma como a ponte, enquanto percurso, resolve a acessibilidade. Estes dois projetos servem de casos de referência na medida em que resolvem problemas que acontecem na Ribeira das Vinhas, dada a sua extensão e estar inerida num vale onde a topografia é acentuada. É, portanto, necessário considerar na proposta percursos que tanto nos levem até à Ribeira, como também percorrer dentro do parque de forma mais facilitada e suave.

No terceiro caso é objeto de estudo a forma como é re uma parte abandonada da cidade, transformada num parque urbano para dar um espaço público de interesse e de qualidade à sociedade. Para além do projeto explorar percursos na natureza, são propostos novos

equipamentos e infraestruturas de lazer, ciclovias, locais de observação da paisagem, entre outros.

Na Ribeira das Vinhas, de forma a potencializar todo o parque a proposta deve introduzir todos esses usos e funções que existem no Parque Urbano Ribeiro do Matadouro e ainda, de forma que o projeto seja rentável, a proposta visa também a criação de alojamento local, denominado Campling, inspirados no quarto caso de referência, o Pedras Salgadas Eco Resort, onde aliamos o conforto com a natureza em plena harmonia.

05

PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

05 | PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

No decorrer da investigação desenvolvida acerca da importância dos espaços verdes na cidade, a proposta deste trabalho surge como afirmação e continuidade da Estrutura Verde de Cascais. Propõe-se, então, um Parque Urbano na cidade, no sítio onde é hoje o Vale da Ribeira das Vinhas, capaz de reconquistar a naturalidade do vale que foi deixada ao abandono ao longo do tempo e capaz de regenerar o tecido urbano, fomentando novas vivências dentro da cidade, oferecendo a Cascais um dos maiores Parques Urbanos do concelho, com uma extensão de 3 km.

O desenho do parque procura resolver essencialmente dois problemas: a articulação entre o centro histórico da Vila de Cascais e a sua extensão mais a norte; e, a consolidação dos espaços naturais e urbanos, numa perspetiva de continuidade e equilíbrio entre ambos os lados do vale onde a Ribeira está inserida. Pretende-se assim, oferecer à cidade um espaço público verde de qualidade, ao mesmo tempo que este espaço verde unifica e se envolve com o tecido urbano existente.

5.1 | O LIMITE – MARGENS

Um dos grandes obstáculos da área de intervenção é o grande declive, uma vez que a mesma está inserida num vale, que em certos pontos chega a atingir 30m de altura, entre a cota mais alta e a cota mais baixa das margens, dificultando o acesso pedonal à ribeira. Por outro lado, este obstáculo cria a oportunidade de criar percursos e caminhos de acesso ao parque com atividades, pontos de estadia e de contemplação da vista. Para resolver o declive, foram requalificados os pontos de acesso já existentes e acrescentados novos acessos entre as duas margens do vale, através de escadarias e rampas, que permitem uma melhor acessibilidade.

Sendo a acessibilidade a chave para que o parque seja utilizado, era de bastante relevância para o projeto que os acessos existentes e a sua conexão com o tecido urbano fossem estudados. Realizou-se primeiramente um levantamento das redes viárias em geral de uma área mais alargada da área de intervenção (figura 22) e de seguida das redes viárias inseridas nos bairros adjacentes à área de intervenção que dão acesso à ribeira (figura 23). Analisou-se, ainda, a forma como as mesmas podem ser utilizadas para levar a população a ter acesso mais direto à ribeira, tanto a nível rodoviário, como a nível pedonal, sendo esta a principal forma de acesso ao parque e daí, a necessidade de criar mais acessos pedonais e de melhorar os acessos rodoviários que facilitem o acesso ao parque.

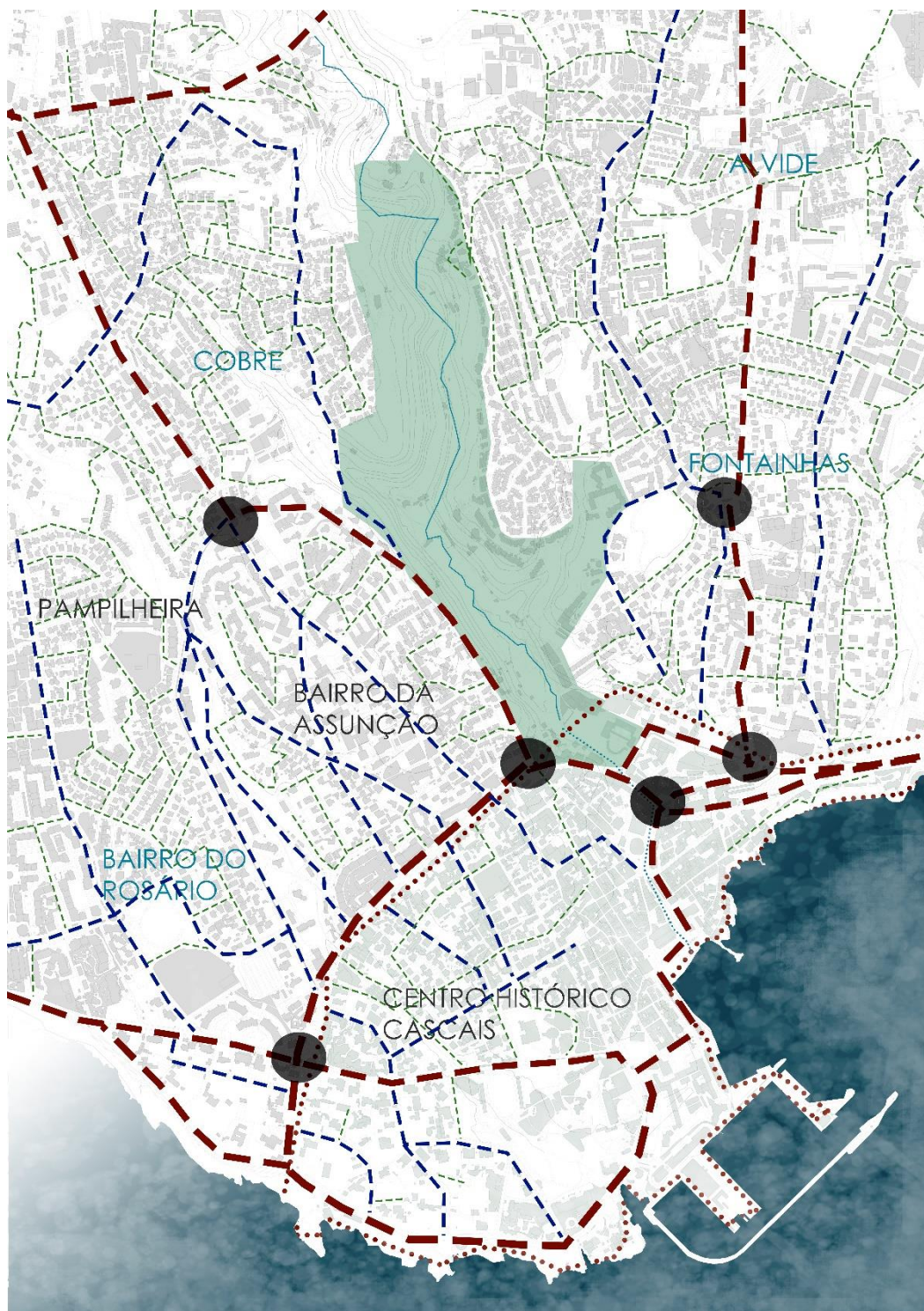


Figura 22 - Levantamento da rede viária existente. Fonte: autora.

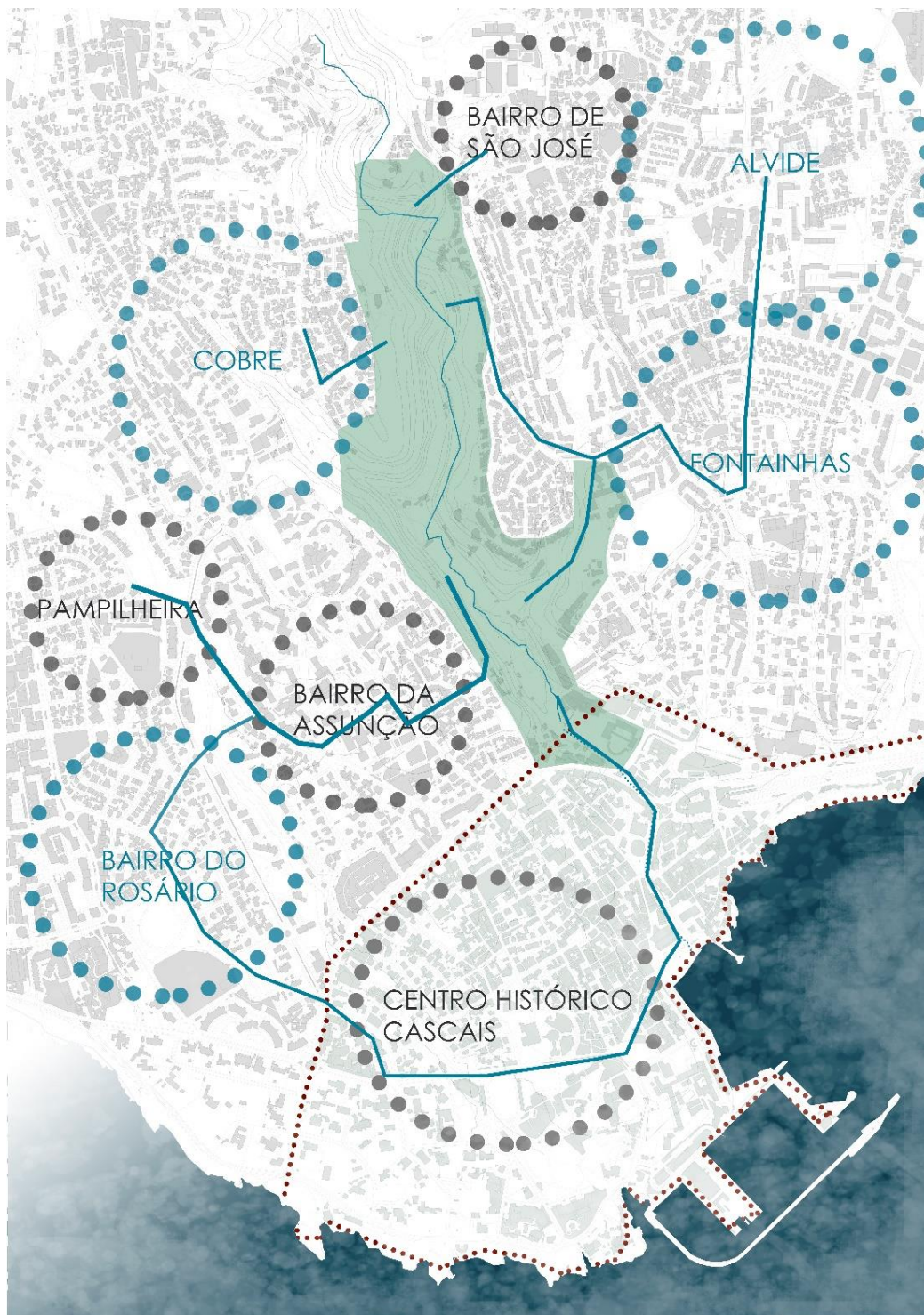


Figura 23 - Levantamento dos bairros adjacentes. Fonte: autora.

Pretende-se constituir assim um limite contínuo, com vários momentos de contraste entre momentos de entrada/saída e espaços verdes criando uma união entre o tecido urbano envolvente e o parque. Podemos observar na figura 24, como resultado desta intervenção, os percursos criados para conectar o tecido urbano com a área de intervenção.

Estes percursos dividem-se em dois tipos: pedonais e de viaturas. A nível pedonal, o acesso é direto sem restrições. A nível viário, a rede viária existente nem sempre apresenta perfis de arruamento e cruzamentos adequados. É até muito comum encontrarmos passeios inexistentes ou então bloqueados por estacionamento indevido, fazendo com que em certos pontos sejam difíceis os fluxos pedonais e também rodoviários, para além de se fazer notar a falta de bolsas de estacionamento. Para resolver o problema foi necessário a reestruturação das vias principais. Então, quando o acesso é feito a partir de viaturas, criou-se bolsas de estacionamento nas margens do parque, sendo restrito em alguns pontos, onde este estacionamento está condicionado para viaturas equipadas para pessoas com mobilidade reduzida ou veículos de emergência.

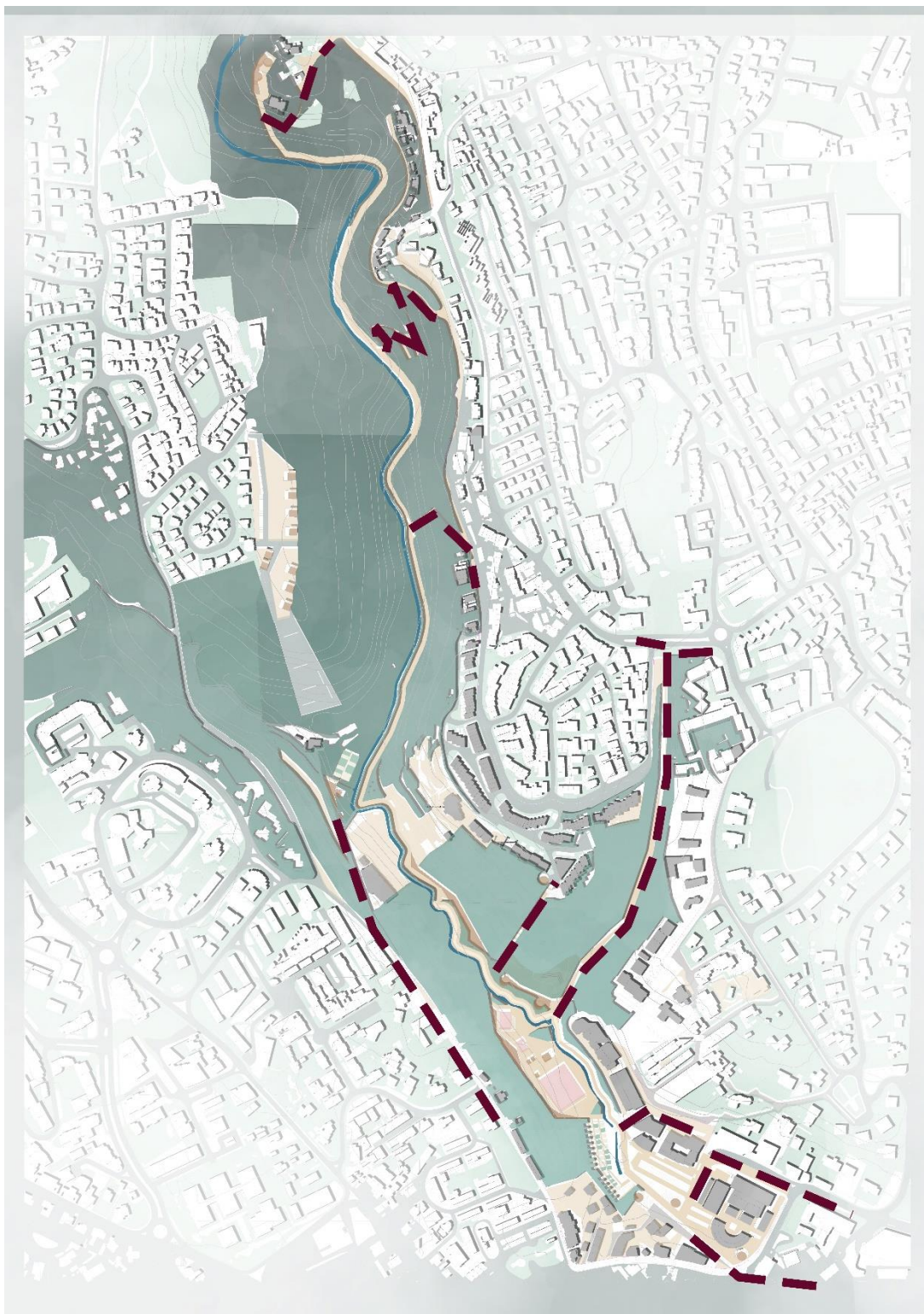


Figura 24 - Resultado dos acessos criados para a área de intervenção. Fonte: autora

5.2 | ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

A análise urbana realizada sobre o território aliada a várias visitas ao local, permitiram entender e identificar uma série de elementos consideráveis para a elaboração de uma estratégia para o Parque Urbano da Ribeira das Vinhas, de forma a colmatar as suas demais carências que surgiram ao longo da sua história (figura 26). O vale por si só foi se tornando esquecido grande parte devido ao seu difícil acesso e pela falta de conexão entre a zona histórica de Cascais, sobretudo junto ao mercado de Cascais, criando uma barreira física entre a ribeira e o centro histórico da vila.

Torna-se assim necessário que esta proposta combata esta barreira e integre o vale, enquanto paisagem verde e parte integrante do tecido urbano existente, no território que o envolve. A integração do vale no tecido passa pela criação de um parque urbano, defendido nesta assente na devolução de um lugar natural a Cascais, contrariando o processo massificado de ocupação do solo com edificado.

É também uma preocupação da proposta que a população se identifique com o parque. Como tal, cada equipamento e mobiliário deve atender às necessidades e carências da população, adequando-se às diversas classes sociais e às distintas faixas etárias. Encontramos na figura 4 algumas ideias chave para a elaboração da nossa proposta, que procura tomar a Ribeira das Vinhas um espaço vivo.

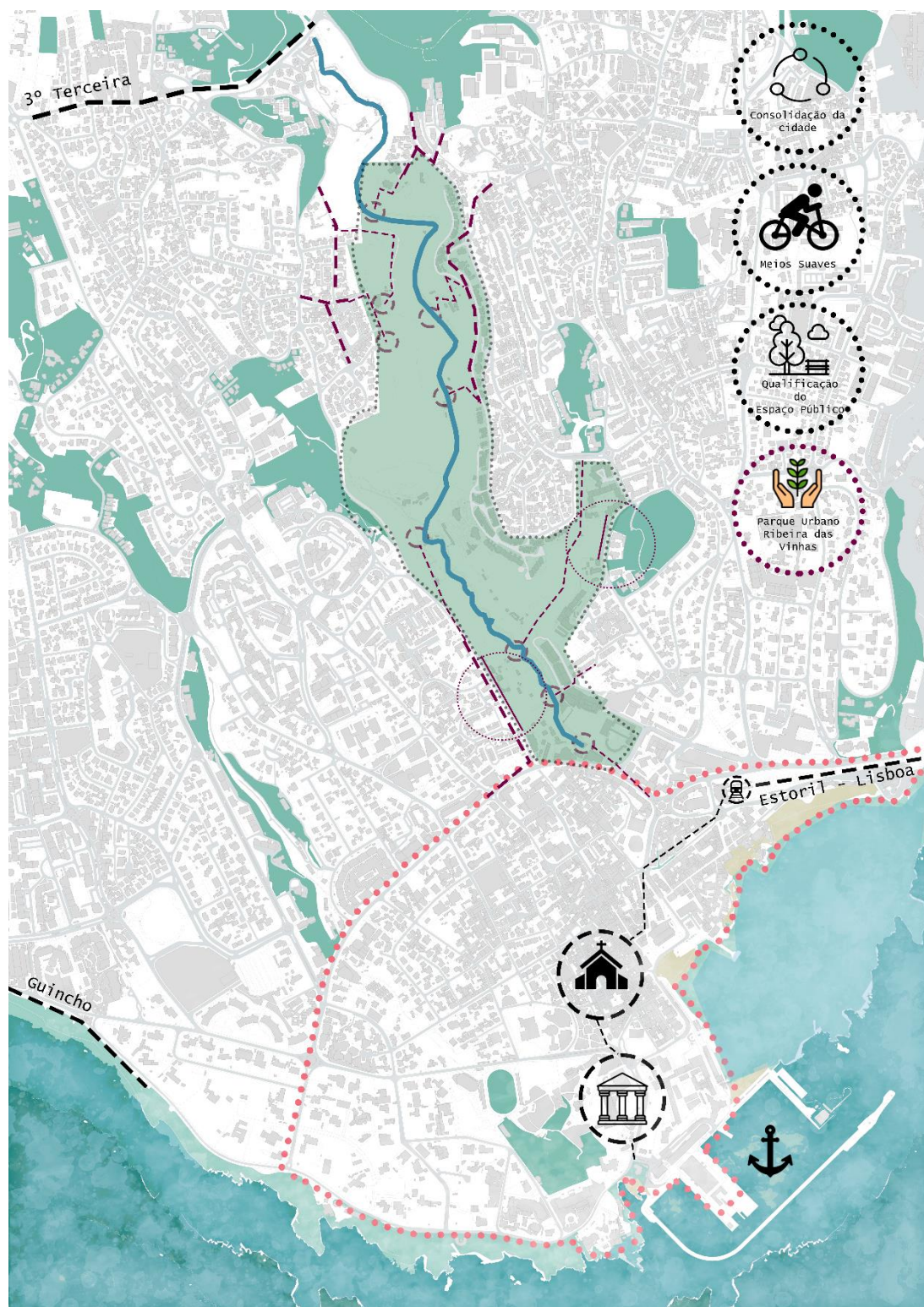


Figura 25 - Planta de Estratégia. Fonte: Autora.

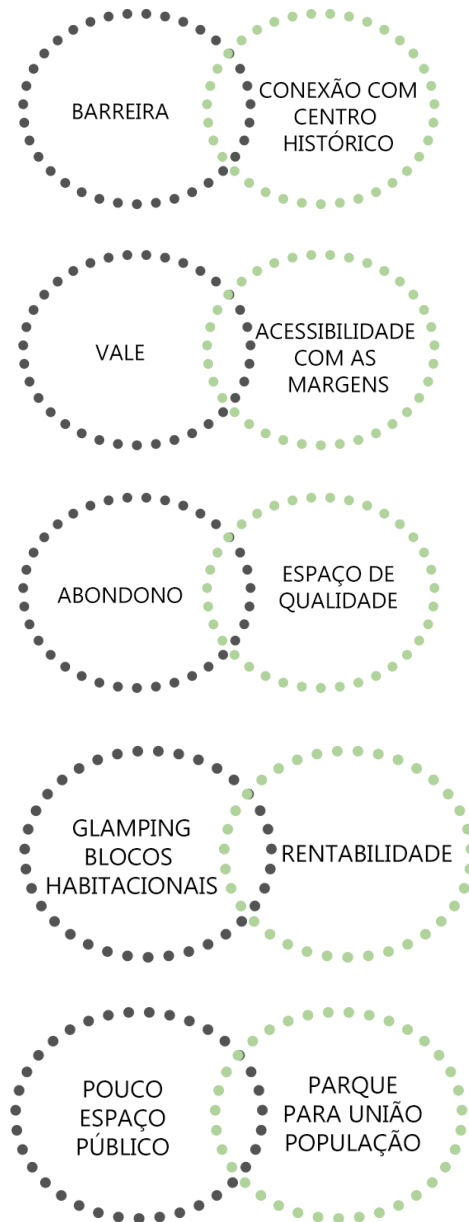


Figura 26 - Esquemas de problemas e soluções para o projeto. Fonte: autora.

5.3 | O PARQUE URBANO

Após ser resolvido o problema da conexão com o vale e o tecido urbano com a criação de acessos pedonais e de viaturas para o interior, passamos assim para o desenvolvimento do interior do Parque.

O conceito do projeto passa pela necessidade atual de se romper certos paradigmas urbanos, contrariando a massificação do espaço construído face ao que é natural, e assenta em princípios urbanísticos onde a cidade respeita as leis ambientais, reinventando o espaço urbano para o cidadão e para a cidade. Procura-se que toda a população encontre no Parque Urbano da Ribeira das Vinhas lazer, recreio e convívio social saudável com a natureza, numa procura de repensar e concretizar novos espaços públicos e urbanos nas cidades que sejam de interesse comum

A proposta tem, então, o objetivo principal de devolver a natureza local à Ribeira, reforçando a necessidade de relação entre o homem e seu ambiente natural. Para tal será necessário recuperar a condição ambiental devolvendo o percurso natural do seu leito, como também refazer a flora e fauna local com a despoluição total das águas e, por fim, oferecer à população uma área natural e centralizada na cidade, apoiada por um sistema de equipamentos e mobiliários urbanos, enaltecendo misturas entre lugares de lazer e desporto, zonas de estar e de convívio.

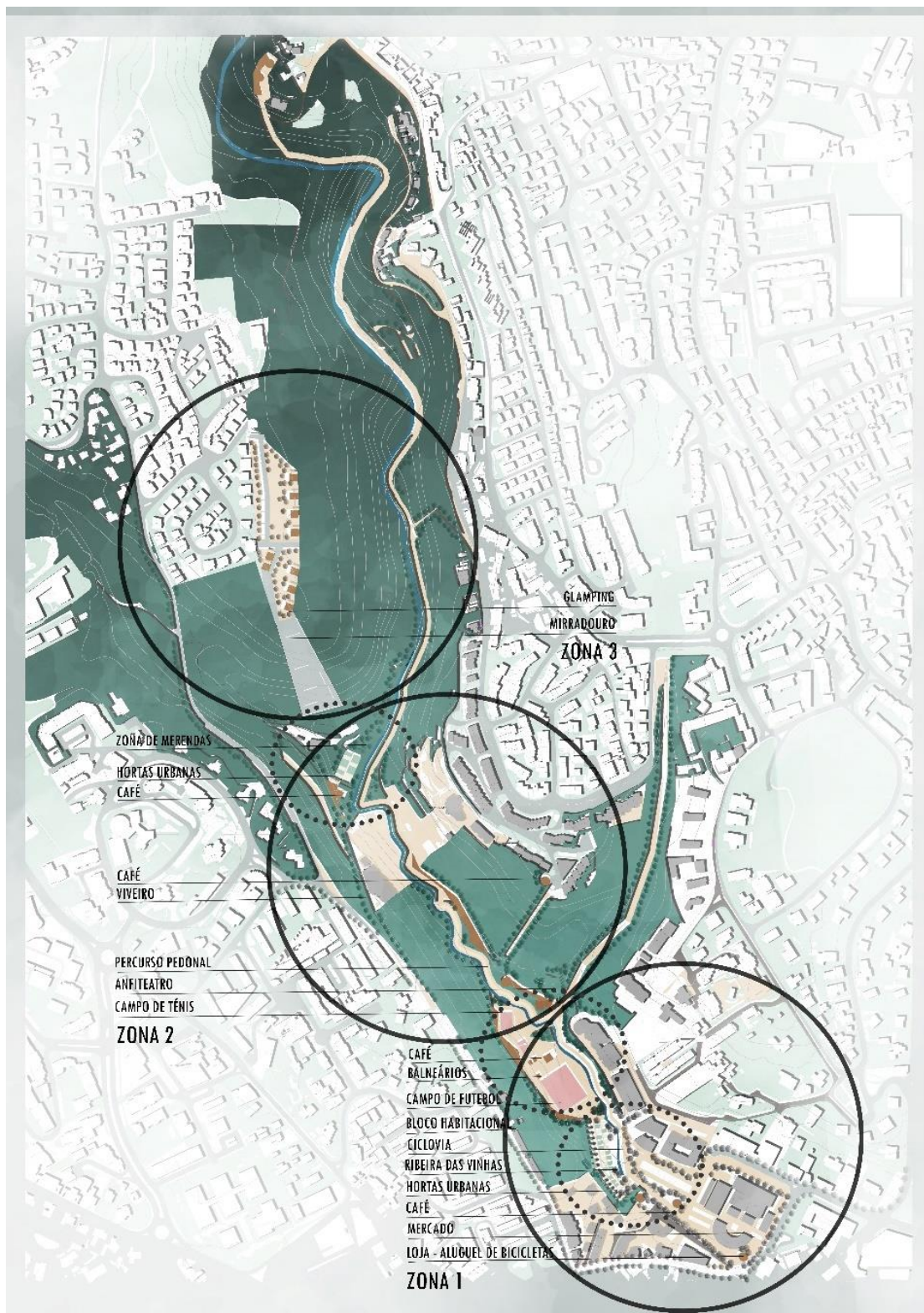


Figura 28 - Planta 1.200 da área de intervenção e suas funções. Fonte: autora.

A partir da formulação do grande objetivo e das ações necessárias para o concretizar, o projeto deverá ser desenvolvido em três fases, sendo essas fases divididas em três zonas de trabalho.

PRIMEIRA FASE

Consolidação da Zona 1:



Figura 29 - Zoom zona 1 1.500. Fonte: autora

- Recompôr o traçado original da Ribeira, corrigindo a errônea intervenção de retificação e canalização de seu leito;
- Recuperação e proteção das nascentes e criação de um coletor tronco de coleta da rede de esgoto, interrompendo o lançamento de resíduos líquidos e sólidos no leito do córrego;

- Restabelecimento da flora natural do local através da recuperação ambiental;
- Reorganização da entrada do Mercado, e do estacionamento do mesmo, para a criação de uma entrada apelativa ao parque linear;
- São inseridos café, lojas em formato de quiosque, pontos de estar, conviver;
- É proposto um projeto de substituição da pavimentação da área central por pisos ecológicos mais permeáveis, que permite maior infiltração da água pluvial;
- Utilizar materiais que gerem sombreamento e cobertura vegetal intensa que evitem o contato direto do solo com as intempéries;
- Criar áreas para a prática de desportos como equipamentos de desporto, pista de corrida e caminhada, ciclovias.

SEGUNDA FASE

Consolidação da Zona 2:



Figura 30 - Zoom zona 2. Fonte: autora

- Propor um projeto de intervenção urbana entre o Parque e as áreas adjacentes. Urbanizando terrenos excluídos pela REN, e reorganizando as redes viárias que dão acesso ao Parque, mas não têm continuidade;
- Recuperação das áreas degradadas, habitações abandonadas ou com problemas estruturais, bem como a valorização da área através da melhora dos serviços e equipamentos públicos;
- Implementação de conjuntos habitacionais e lotes para conclusão da frente de rua;

- Conexão com as zonas 1 e 2. A partir da percepção de uma cidade de maior qualidade ambiental e humana, assim a própria população cobraria a expansão do projeto e conexão entre as duas áreas já consolidadas do Parque;
- Consolidação de uma cidade pensada para o pedestre, com largas calçadas arborizadas, áreas de lazer e convívio.

TERCEIRA FASE

Consolidação da Zona 3:



Figura 31 - Zoom zona 3. Fonte: autora

- Valorização e recuperação das áreas que margeiam o Parque, bem como a conexão com novos edifícios e equipamentos urbanos próximos à área de intervenção;

- Criação de um alojamento local, Glamping para rentabilização do projeto;
- Hortas urbanas e uma zona de merendas.

O parque em si desenvolve-se por três diferentes pavimentos: um de contemplação da natureza, a bege, junto a ribeira, outro rápido sinalizado pela ciclovía, a vermelho, e um terceiro que traduz a intenção de entrar nalgum espaço ou que naquele espaço acontece alguma atividade ou ocupação.



Figura 32 - Fotomontagem do parque da Ribeira das Vinhas. Fonte: autora.

A escolha das árvores também teve importância na concretização do projeto. Foi levado em consideração o *Guia de Espécies de Árvores do Concelho de Cascais*, realizado pela CMC. As espécies escolhidas foram:

ALFARROBEIRA - *Ceratonia siliqua*



Fonte: *Guia de Espécies de Árvores do Concelho de Cascais*, CMC.

Pode chegar até 10 metros de altura, tem o tronco curto e irregular, as suas folhas são persistentes (ou seja, mantêm-se na árvore todo o ano), por esse motivo foi uma das escolhidas para integrar no parque. O objetivo de inserir esta árvore é devido a sua grande copa,

para a criação de zonas de sombreamento. Como por exemplo, no parque de merendas.

CARVALHO-ALVARINHO

Quercus robur



Fonte: Guia de Espécies de Árvores do Concelho de Cascais, CMC.

É alta e larga, pode chegar até 45 metros de altura, tronco alto e largo, as folhas são caducas e simples, também conhecida por carvalho comum, sua madeira de alta qualidade, rija, pesada e resistente à humidade. Estará inserida nas zonas próximas a ribeira.

AMEIXOEIRA-DOS-JARDINS

Prunus carasífera

Fonte: Guia de Espécies de Árvores do Concelho de Cascais, CMC.

ORIGEM

Península Balcânica
Crimeia

FAMÍLIA

Rosáceas

FOLHAGEM

Caduca

FOLHA



TRONCO



De copa arredondada, com um tamanho médio pode chegar até 8 metros de altura, o tronco tem uma casca castanho-escura, este tipo de ameixoeira produz pequenas ameixas em forma de globo. Muito plantada em jardins e via pública pela sua folhagem avermelhada, na área de intervenção vai servir para dar contraste de cor à abundância da cor verde.

CASUARINA

Casuarina equisetifolia



Fonte: Guia de Espécies de Árvores do Concelho de Cascais, CMC.

Esta árvore foi escolhida devido ao seu grande porte, pode chegar até 35 metros de altura e 1 metro de diâmetro de base, assim criaremos contrastes de alturas entre as árvores e, além da altura, adapta-se a vários ambientes, sendo usada principalmente como cortina corta-vento.

CIPRESTE-COMUM

Cupressus sempervirens

Fonte: Guia de Espécies de Árvores do Concelho de Cascais, CMC.



ORIGEM
Região Egeia
Grécia
Turquia

FAMÍLIA
Cupressáceas

FOLHAGEM
Persistente

FOLHA



TRONCO



Muito alta e estreita, e pode chegar até 30 metros de altura, escolhida para delimitar caminhos e direções. O seu tronco é fino e direito, o seu período de floração é entre março e abril e o período de frutificação entre março e maio.

5.4 | GLAMPING

Para tornar o projeto viável em termos económicos, criaremos uma espécie de alojamento local entre o campismo e o conforto, denominado de Glamping. “Glamping” é uma nova palavra que define um tipo de alojamento, onde a relação com a natureza mantém-se tal e qual como no campismo, com a diferença de ser bastante mais cómodo – *acampar sem o incómodo de ter de carregar o carro com todos os materiais necessários. “Acampar” sem ter de montar uma tenda depois de um dia de viagem. “Acampar”, mas dormir numa cama confortável, poder usar a sua própria casa de banho e ter uma cozinha com tudo o que é necessário para preparar as suas refeições, onde todas as casas estão confortavelmente equipadas e têm ainda acesso à energia elétrica.*⁶

As casas são desenhadas segundo uma tipologia T1 (figura 34) e inseridas no meio da natureza, apesar de estarem localizadas no meio do Parque da Ribeira das Vinhas. São feitas de uma construção modular, flexível, revestidas de madeira por fora com o objetivo de estarem inseridas na natureza e contrariarem o impacto da construção convencional. As casas, nove no total, estão inseridas a norte do Parque da Ribeira das Vinhas (figura 36), com uma receção que indicará o funcionamento das casas e outras atividades relacionadas com o parque, estacionamento e ainda um café inserido num miradouro para contemplação do parque. À semelhança do campismo normal, o habitante sentir-se-á realmente próximo da natureza porque o que o separa do ar fresco e puro é apenas uma camada de vidro e madeira.

⁶ <https://www.portugalnaturelodge.com>, acedido a 3 de janeiro de 2019.

Tem ainda o privilégio de adormecer a observar a natureza e, acordar a ouvir os pássaros, longe do barulho da cidade.



Figura 24- 3D Glamping: vista exterior. Fonte: Autora.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Debruçarmos-mos sobre a Ribeira das Vinhas mostrou-nos, entre outras coisas, a existência de um passado de grande importância agrícola na freguesia de Cascais. Passado esse esquecido da vila de Cascais, que tornou a Ribeira num local abandonado, marginalizado. Nos últimos anos, surgiu finalmente interesse por aquele território, quando a câmara construiu um trilho, nivelado, junto à ribeira com a finalidade de criar um atravessamento mais prazeroso e de qualidade. Agarrando um território com excelentes características naturais e aliado ao facto de existir falta de espaços verdes em m² por habitante na freguesia, a CMC defende a necessidade de criar um parque urbano na vila de Cascais.

Também nós defendemos que o Vale da Ribeira das Vinhas é o lugar privilegiado para a criação de um parque urbano em Cascais. Defendemos que é essencial quebrar os limites do vale onde a Ribeira está inserida e ligá-la ao tecido urbano. A criação de conectividade é o ponto-chave do projeto, para além da necessidade de vencer cotas e abrir percursos, para que o parque seja utilizado por qualquer indivíduo, independente da faixa etária ou condição física. O mote do parque urbano não é só misturar o natural com o existente, respeitando o espaço natural e o caminho de água, mas também com o artificial através de atividades e funções, tais como, hortas urbanas, parque de merendas, miradouros, cafés, quadras desportivas, ciclovia, entre outras, criadas para as pessoas se deslocarem até ele e aí usufruírem das mesmas.

Na procura de uma requalificação da zona, era necessário reabilitar aquele lugar através de um novo uso dinâmico, que fosse capaz de fomentar algo em todos os seus intervenientes e, sobretudo, que neles suscitasse interesse e sentissem bem-estar. Outro objetivo do projeto é o de fomentar a atividade económica e criar mais dinâmica no parque, daí a nossa proposta da criação de alojamento local, denominado Glamping, onde é possível habitar na natureza de uma forma confortável. Para aumentar a rentabilidade do parque, foram criados lotes para vivendas e blocos habitacionais, permitindo, também, criar fachadas de rua e fechar enquadramentos necessários à reabilitação urbana da área em estudo. Através de rampas e escadas que conectam as cotas superior e inferior, melhora-se o acesso a certas zonas, permitindo uma ocupação global do espaço.

Difícilmente encontraremos outro lugar na cidade onde teremos o privilégio de ter naturalmente um espaço verde de tamanha escala e tão próximo ao centro de Cascais, como na Ribeira das Vinhas.

07

BIBLIOGRAFIA

07 | BIBLIOGRAFIA

AA.VV (2015) **Serviço municipal de proteção civil**, Dossiê de Suscetibilidade. Cascais: Câmara de Cascais.

AA.VV (1992) A evolução do conceito de espaço verde urbano, Ministério do Planeamento e da Administração do Território. Lisboa: Direção Geral do Ordenamento do Território.

Bermatzky, A. (1966) “Les espaces verts en tant que facteur climatique et leur fonction en urbanisme.” *Anthos*, N^o1, ano 5.

Bezerra, A & Chaves, C. (2004) “Revitalização Urbana: Entendendo o processo de requalificação da paisagem.”, *Revista do ceds*.

Disponível em: <http://www.undb.edu.br/ceds/revistadoceds>, consultado em: 31 de outubro de 2017. .

Castro, A. (2002) *Cidades, comunidades e territórios*. Lisboa: Dinâmica/CET-IUL.

Cabral, F. (2003) *Fundamentos da Arquitetura Paisagista*. 2^a ed. Lisboa: Instituto da Conservação da Natureza.

Fadigas, L. (2011) *Fundamentos Ambientais do Ordenamento do Território e da Paisagem*. Lisboa: Edições Sílabo, Lda., 2^a Edição.

Faria, S., et al (2014) *Caracterização biofísica das Ribeiras do concelho de Cascais*. Cascais: Câmara de Cascais.

Gang, J. (2010) “*Como a arquitetura pode fortalecer as relações humanas*”.

Disponível em: <https://medium.com/futuro-exponencial>. Acedido em 20 de novembro de 2017.

História(s) do(s) Mercado(s) de Cascais 1952-2014, Cascais: DNA Cascais

Kaplan, S. (1995). *The restorative benefits of nature: toward an integrative framework*. U.S.A.: Academic Press Limited.

Lyle, J. (1999) *Design for human Ecosystems – Landscape, Land Use, and Natural Resources*. Estados Unidos da America: Island.

Magalhães, R. (1992) “Espaços Verdes Urbanos”. Lisboa: MPAT - DGOT, nº 25.

Melo, J. (2009) *Cascais Estrutura Ecológica – Estudo Preliminar*. Cascais: Agência Cascais Natura.

Melo, M. (1992) *Espaços Verde Urbanos*. Lisboa: Direção Geral do Ordenamento do Território.

Mota, E. (2013) *Espaços Públicos, Diagnóstico e metodologia de projeto*; Coordenação do Programa Soluções para cidades.

Nunes, J. (2010) “Dos subúrbios citadinos aos subúrbios metropolitanos: estrutura de povoamento e morfogénese da

metrópole de Lisboa (1950-2001) ", Cidades - Comunidades e Territórios, 20/21: 123 - 137.

Telles, R. (2005) *A Utopia e os Pés na Terra*. Lisboa: Instituto Português dos Museus.

Thompson, W. (2007). *Playful nature. What makes the difference between some people going outside and others not?* in. THOMPSON, C. W. e TRAVLOU, P. (2007), *Open space: People space*. London and New York: Taylor & Francis: 23-37.

DOCUMENTOS ELETRÓNICOS

Archdaily (2012) Ponte de pedestres sobre a Ribeira da Carpinteira/ Carrilho da Graça Arquitetos. in Archdaily.

Disponível em <http://www.archdaily.com.br/br/01-36454/ponte-de-pedestres-sobre-a-ribeira-da-carpinteira-carrilho-da-graca-arquitectos>. Acedido em 30 de outubro de 2017.

Archdaily (2015). Ribeiro do Matadouro Park/ Oh!Land Studio. in Archdaily.

Disponível em: <http://www.archdaily.com/777643/ribeiro-do-matadouro-park-oh-landstudio>. Acedido em 30 de outubro de 2017.

Archdaily (2016). Passadiços do Paiva. Trimetrica. in Archdaily.

Disponível em:

<https://www.archdaily.com.br/br/787290/passadicos-do-paiva-trimetrica>. Acedido em 30 de outubro de 2017.

Archdaily (2013). Pedras Salgadas Eco Resort. Luís Rebelo de Andrade e Diogo Aguiar. in Archdaily.

Disponível em:

<https://www.archdaily.com.br/br/787290/passadicos-do-paiva-trimetrica>. Acedido em 30 de outubro de 2017.

Espaço público (conceito).

Disponível em:

<https://conceito.de/>

Acedido em 20 de outubro de 2017.

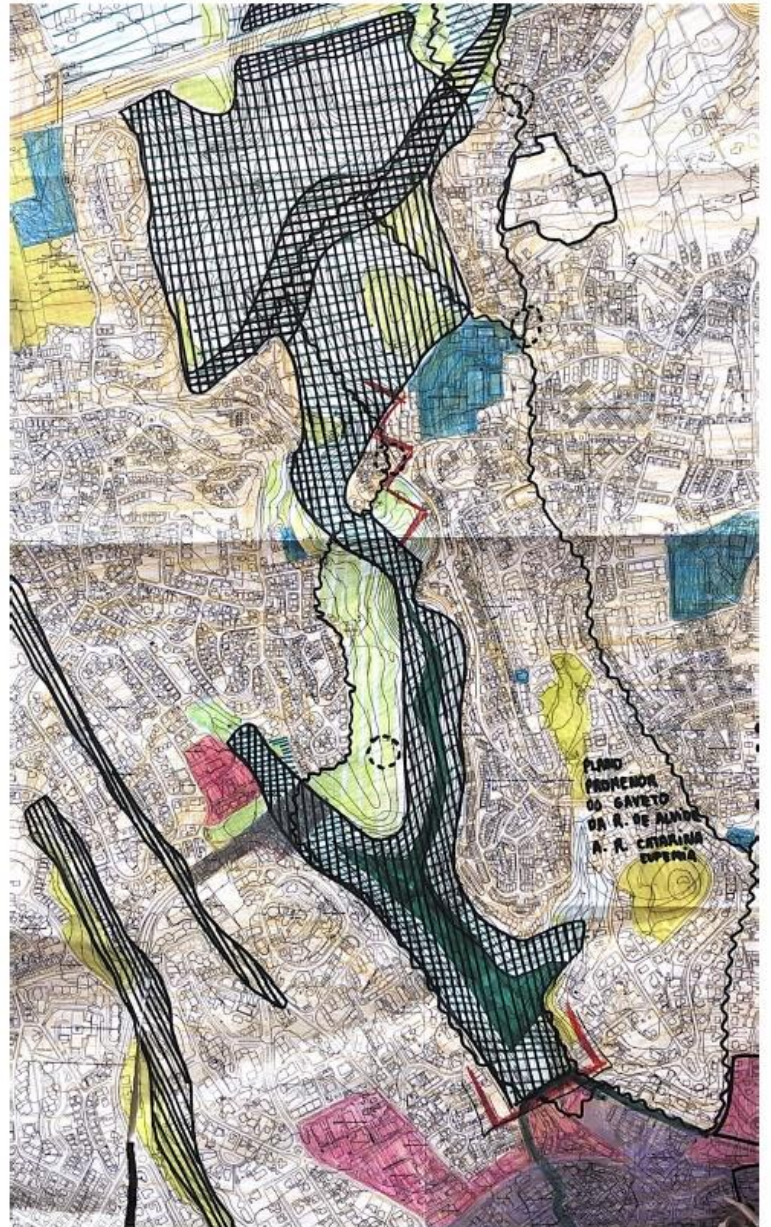
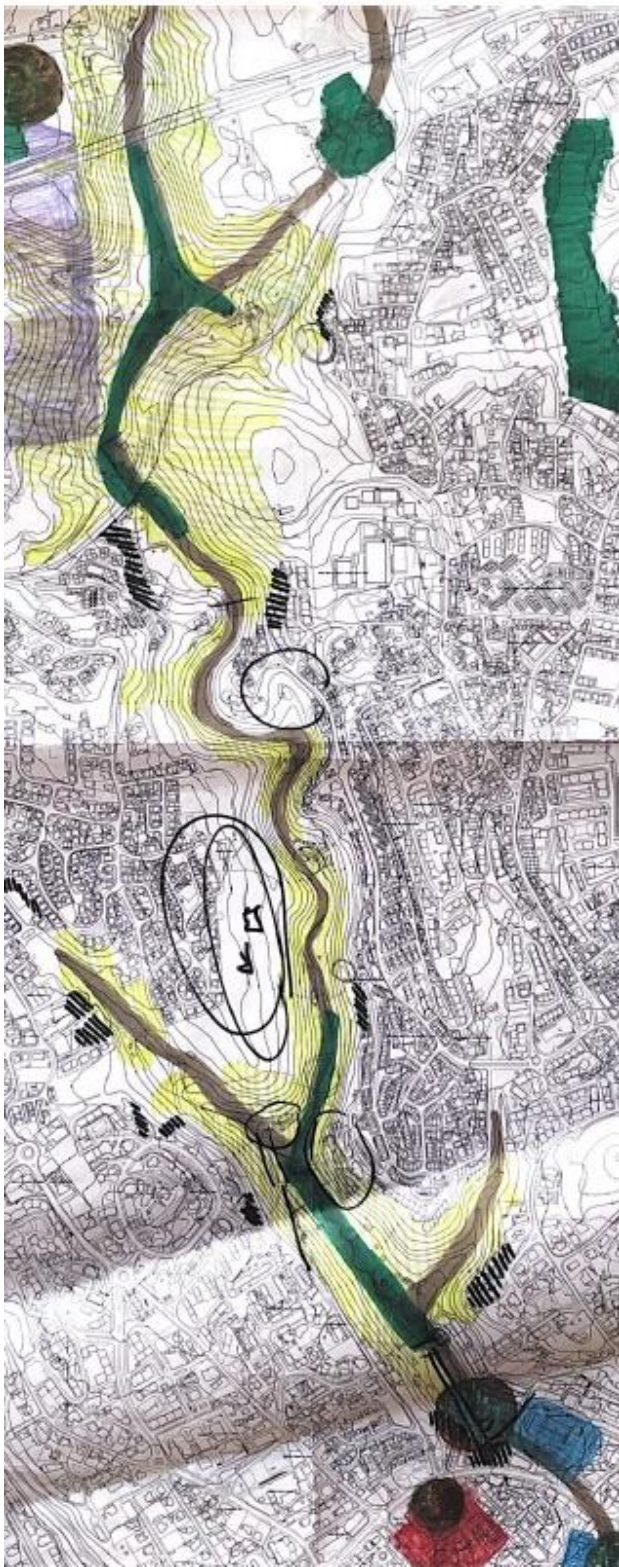
CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

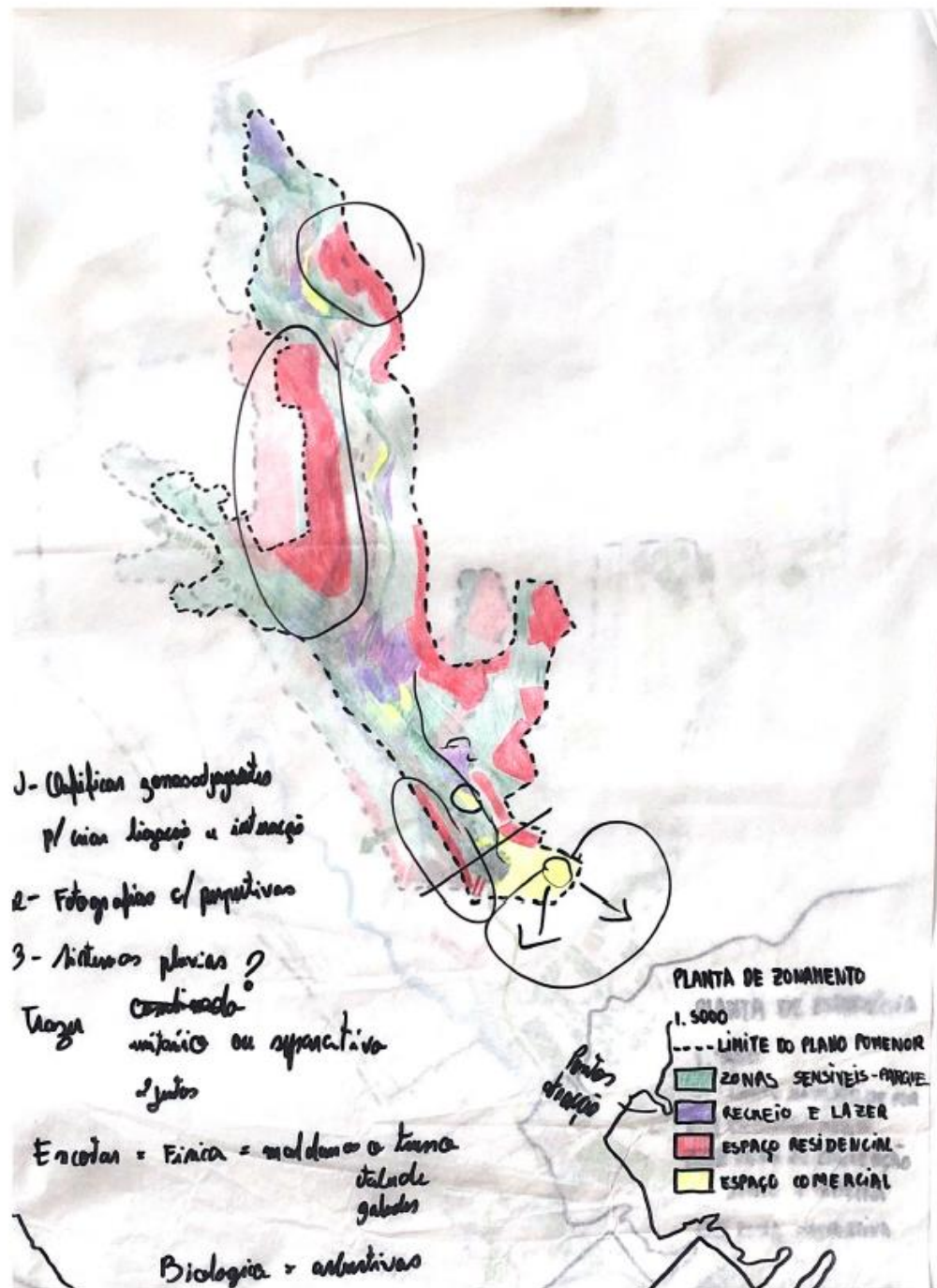
Disponível em: <http://www.cm-cascais.pt/> DPDM –
Divisão do Plano Diretor Municipal, *Enquadramento Regional*

08

ANEXOS

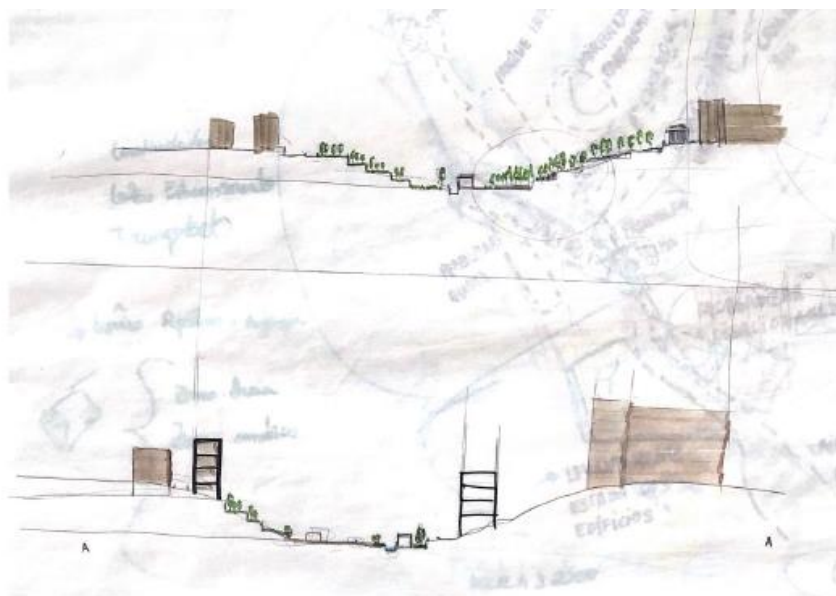
PROCESSO DE TRABALHO

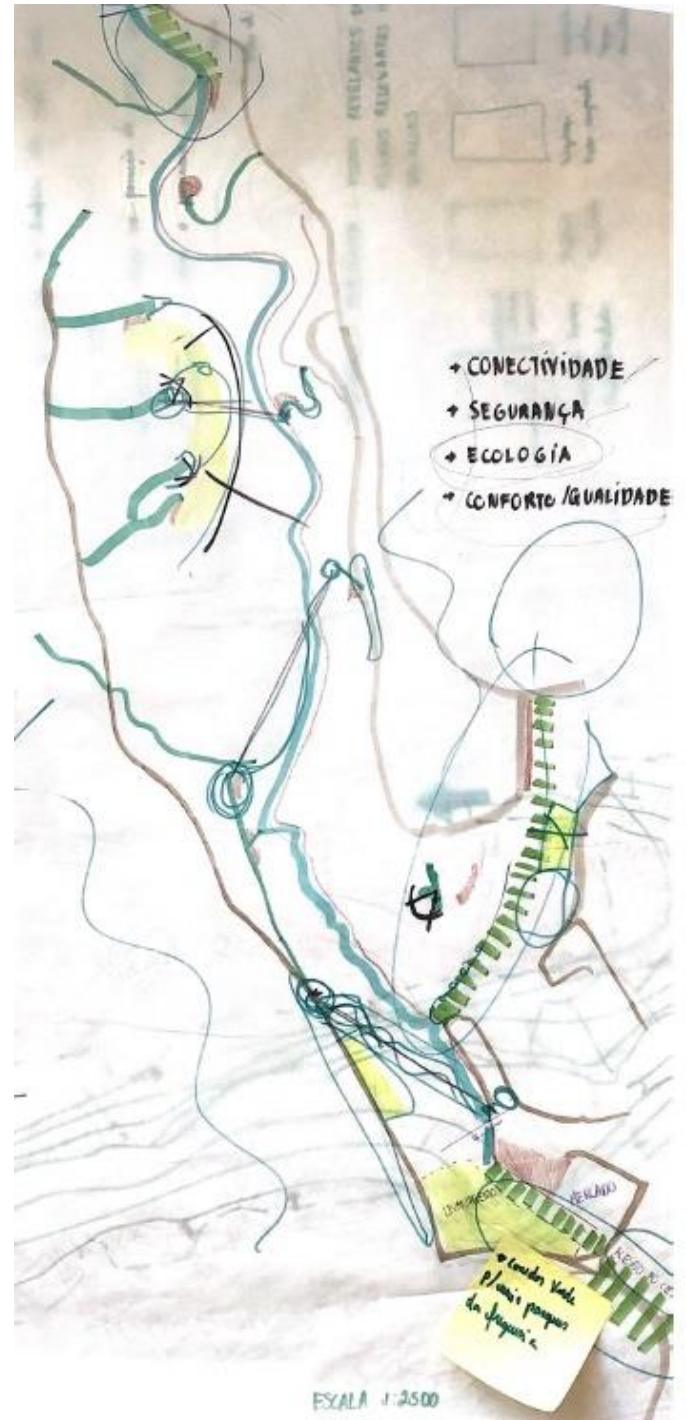












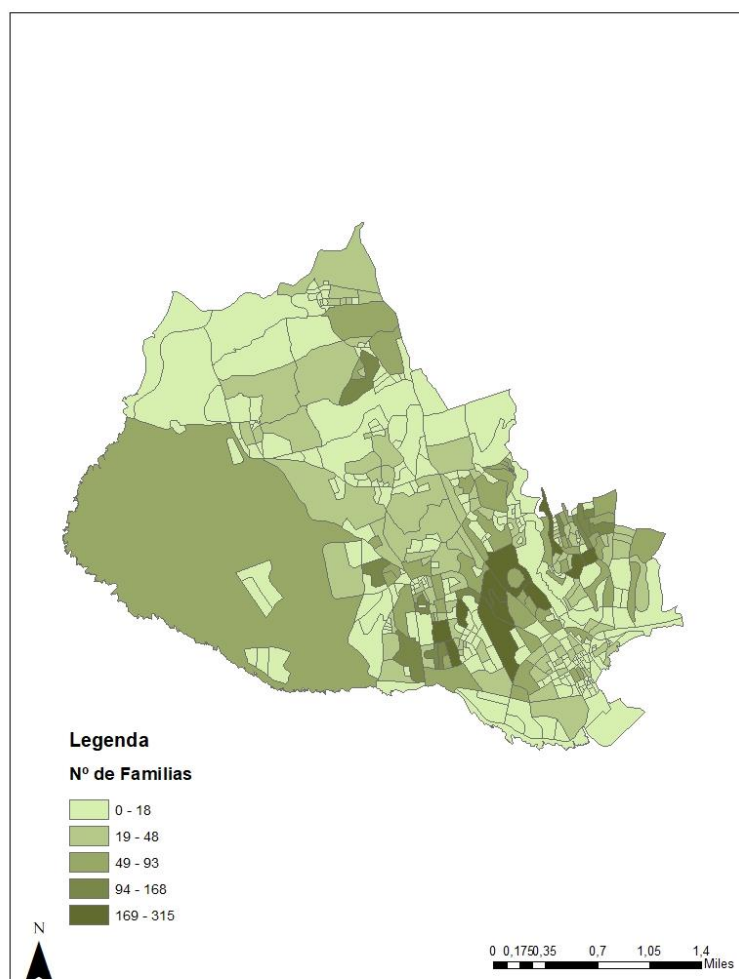
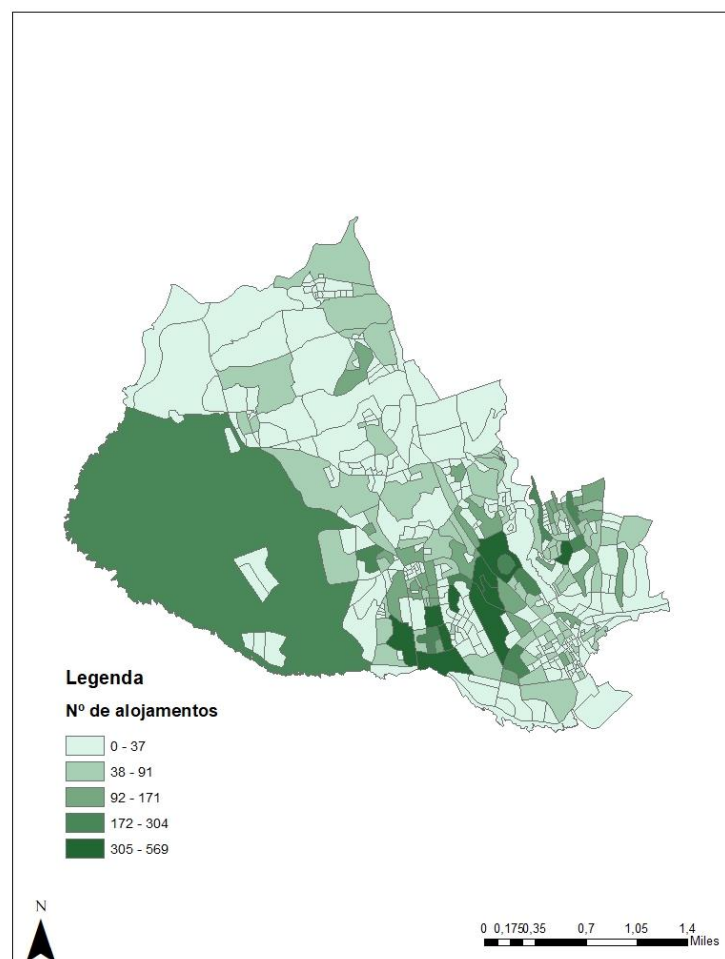


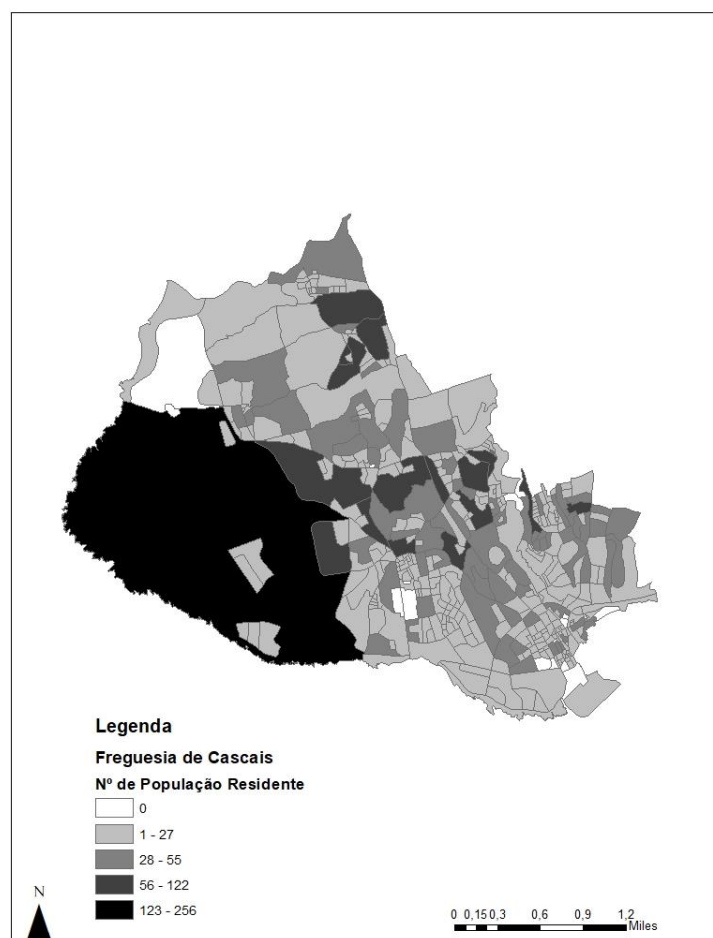
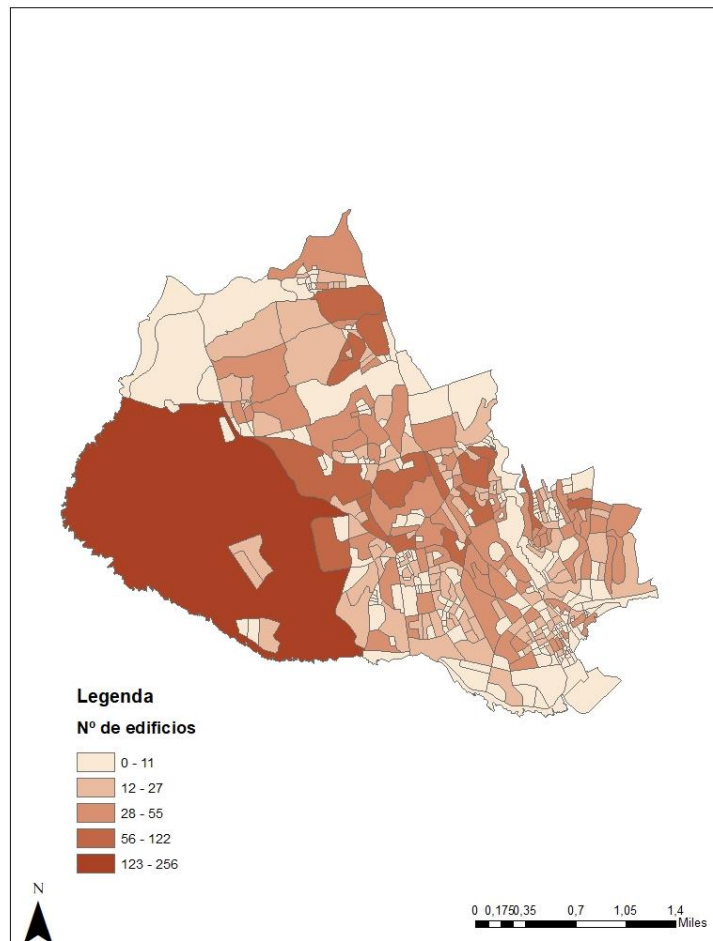


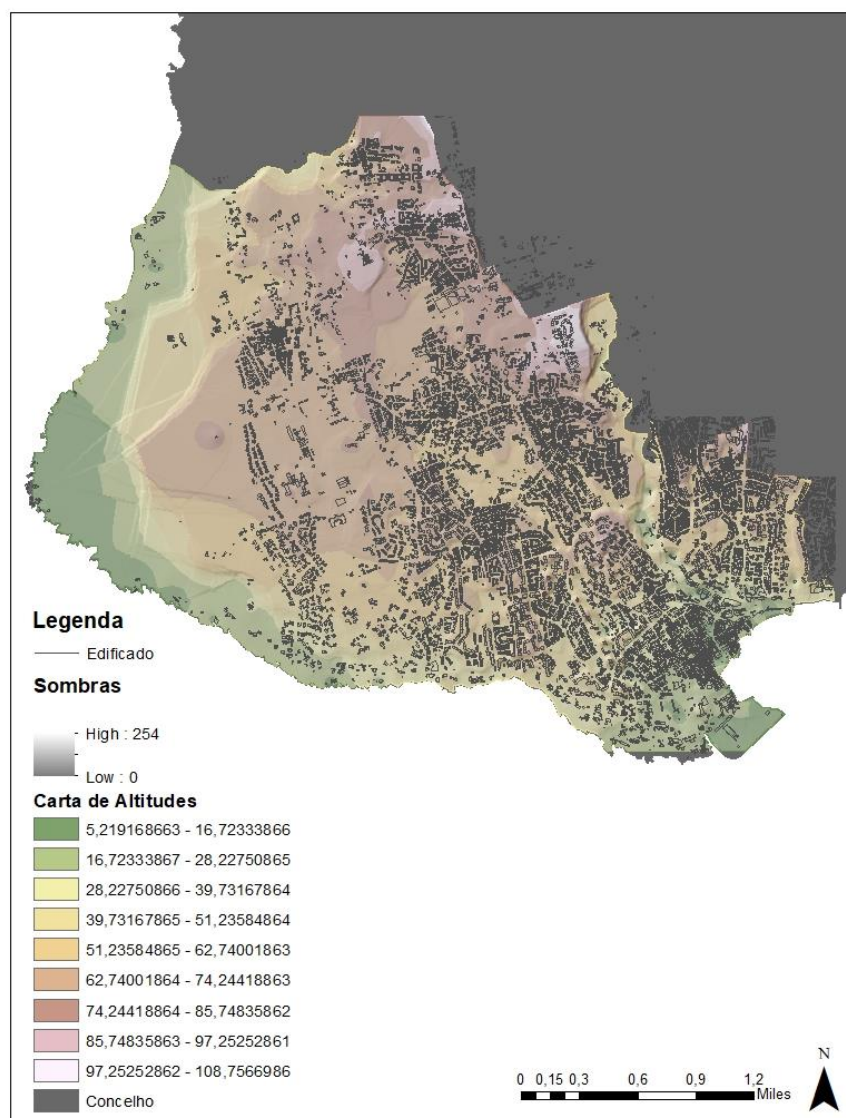
MAQUETE DE ESTUDO



ANÁLISES SISTEMAS GEOGRÁFICO







AMBIENTES



CUSTOS DO PROJETO

INTERVENÇÃO URBANÍSTICA - PARQUE RIBEIRA DAS VINHAS

MATRIZ DE MAPA DE ÁREAS DA PROPOSTA (2.ª PARTE)

Células nas quais devem ser inseridos os valores pelos grupos de trabalho tendo em conta a proposta de plano desenvolvida

Os valores constantes das restantes células são automaticamente calculados com base nos valores registados nas células acima referidas

Todos os grupos devem verificar a validade e consistência do ficheiro antes de iniciar o trabalho

Os valores que constam desta matriz são meramente ilustrativos e exemplificativos e não têm adesão a qualquer proposta

MAPA DE ÁREAS GLOBAL

Dados de Base	ÁREA (m2)	OBSERVAÇÕES
Área Total de Intervenção (AT) AT: ver Mapa de Áreas Detalhado = Área Total de Lotes	334 932	Área total de solo efetivamente sujeita a intervenção urbanística e que assim sendo incide unicamente sobre as parcelas interveniendadas e arruamentos confinantes

USOS DA ESTRUTURA EDIFICADA	% de afetação / AC	AC: Área de Construção (m2)	OBSERVAÇÕES
Área de Construção para Habitação (AC hab)	44%	7 440	Pode-se considerar (como regra) que cada fogo tem uma média de 120 m2 (considerando já a parte afeta a áreas comuns). Assim AC Hab = n.º fogos [registados no Mapa de Áreas Detalhado] x 120 m2
Área de Construção para Outros Usos (AC usos)	56%	9 600	Inclui área de construção (acima do solo) destinada a comércio, serviços, indústria, equipamentos coletivos privados e também instalações especiais (como pontes, plataformas, etc...)
Total da Área de Construção (AC) do domínio privado dos particulares	100%	17 040	AC para determinação do Índice de Utilização do solo do domínio privado dos particulares registada no Mapa de Áreas Detalhado (é a AC acima do solo)
Área de Construção de Equipamentos Públicos (ABC Eq)	0%	0	Área de Construção acima do solo afeta a equipamentos públicos de utilização coletiva (consta no Mapa de Áreas Detalhado)
Totais da Área de Construção (AC) (Inclui área de construção para equipamentos)	100%	17 040	Igual à soma do Total da Área de Construção (AC), que tem de ser igual a que consta do Mapa de Áreas Detalhado

ÁREAS DE CEDÊNCIA	% de terreno / AT	Área de terreno de cedência (m2)	OBSERVAÇÕES
Solo para arruamentos (As AR)	4%	12 380	Consta no Mapa de Áreas Detalhado como Área de Solo afeta aos lotes destinados a arruamentos
Solo para áreas verdes públicas de utilização coletiva (As AV)	94%	314 905	Consta no Mapa de Áreas Detalhado como Área de Solo afeta aos lotes destinados a áreas verdes de utilização coletiva
Solo para localizar Equipamentos públicos de utilização coletiva (As eq)	0%	0	Consta no Mapa de Áreas Detalhado como Área de Solo afeta aos lotes destinados a localização de equipamentos públicos
Totais	98%	327 285	Igual ao que consta no Mapa de Áreas Detalhado como Total de Solo afeto ao domínio privado do estado

DESIGNAÇÃO DOS PARÂMETROS	Cálculo	Dados de Base	VALOR	OBSERVAÇÕES
Índice de utilização (Iu)	AC / AT	AC: ver Mapa de Áreas Detalhado;	0,04	Considerando a área de construção (AC) acima solo da estrutura edificada proposta (só não inclui AC de equipamentos públicos)
Índice de ocupação (Io)	AI / AT	AI: ver Mapa de Áreas Detalhado;	9%	Considerando a totalidade da área de implantação de todas as edificações propostas afetas ao domínio privado (tanto dos particulares como do estado)
Densidade Habitacional (Dh)	N.º Fogos / ha	N.º Fogos: ver Mapa de Áreas Detalhado;	2,0	Considerando o número de fogos propostos
Índice de Superfície Vegetal (I sv)	AP / AT	AP: ver Mapa de Áreas Detalhado;	1%	Considerando a totalidade da área permeável da área de intervenção (entendendo-se para facilidade como tal a superfície vegetal) tanto em domínio privado como em domínio público

INTERVENÇÃO URBANÍSTICA NA ZONA DA RIBEIRA DAS VINHAS - CASCAIS

MATRIZ DE CUSTOS E RECEITAS (1.ª PARTE)

Células nas quais os valores devem ser inseridos pelos grupos de trabalho tendo em conta a proposta de plano desenvolvida

Os valores constantes das restantes células são automaticamente calculados com base nos valores registados nas células acima referidas.

Todos os grupos devem verificar a validade e consistência do ficheiro antes de iniciar o trabalho. As eventuais grelhas de formatação devem ser devidamente corrigidas pelos alunos.

Os valores que constam desta matriz registados nessas células são meramente ilustrativos e exemplificativos e não têm adeão a qualquer proposta.

Dados gerais da proposta do plano de pormenor

Solo	Área do terreno (AT)	m ²	334 932	Área total da intervenção do plano de pormenor (relativamente à área a urbanizar)	Igual ao valor que consta do Mapa de Áreas
	Áreas para localização de equipamentos	m ²	0	Áreas do domínio privado do estado afetas à utilização e usufruto coletivo	Igual ao valor que consta do Mapa de Áreas
	Áreas integrantes do domínio público	m ²	327 295	Aumentamentos e Áreas Verdes (faixas de rodagem, estacionamento e áreas pedonais)	Igual ao valor que consta do Mapa de Áreas (Aumentamentos + Áreas Verdes)
Estrutura Edificada	AC = Área de Construção	m ²	17 940	Considerando somente a área de construção acima do solo das edificações do domínio público/privado/estatal.	Igual ao valor que consta do Mapa de Áreas
	AI = Área de Implantação	m ²	8 210	Considerando a totalidade da área de implantação de todas as edificações	Igual ao valor que consta do Mapa de Áreas
	Número de Fogos (F)	Un	62	Considerando a totalidade dos fogos independentemente da tipologia	Igual ao valor que consta do Mapa de Áreas
	AC habitação	m ²	14 960	Considerando a AC destinada a uso residencial	Igual ao valor que consta do Mapa de Áreas
	AC outros usos	m ²	1 980	Considerando a AC destinada a todos os outros usos	Igual ao valor que consta do Mapa de Áreas

Índices e parâmetros urbanísticos	Unidade	Valor
Índice de Utilização Proposta (Iu)	m ² / m ²	0,05
Índice de Ocupação Proposta (Io)	m ² / m ²	0,02
Densidade Habitacional Proposta (Dh)	tha	2

CUSTOS DA OPERAÇÃO

Centro Custo	Item	Unidade	Valor Unitário	Quantidade	Valor global (em €)	% valor global	Observações
Terreno	Solo de nova urbanização/edificação sujeito a	m ² solo	900 €	4 520	3 621 786 €	30,3%	Considerando-se, a título exemplificativo, um valor fixo para o terreno em questão (quantidade = 1). O cálculo dos custos de projecto obedece à norma legal comum ao quadro de livre concorrência da União Europeia (quantidade = custo total de urbanização e edificação)
	Sub-total				3 621 786 €	30,3%	
Estudos e projectos	Estudos topográficos e geotécnicos	vg	100 000 €	1	100 000 €	0,8%	Considerando-se, a título exemplificativo, um valor fixo para o terreno em questão (quantidade = 1). O cálculo dos custos de projecto obedece à norma legal comum ao quadro de livre concorrência da União Europeia (quantidade = custo total de urbanização e edificação)
	Projectos de urbanização e de edificação (e comercialização)	% custo global urbaniz.	5,0%	7 309 508	365 475 €	3,1%	
	Sub-total				465 475 €	3,8%	
Urbanização	Movimento de Terras	m ³	20%	1 230 000	247 600 €	2,1%	Valor aproximado considerando uma % sobre valor de execução dos aumentos (quantidade = custo total dos aumentos)
	Custos de demolição	m ²	50,0 €	540	27 300 €	0,2%	Valor aproximado (não inclui transporte)
	Aumentamentos (faixas de rodagem, estacionamento e áreas pedonais)	m ²	100,0 €	12 360	1 236 000 €	10,3%	Inclui todos os itens-estruturas de estacionamento e de saneamento, mobiliário urbano e elementos arbóreos (quantidade = solo do domínio público para aumento)
	Áreas Verdes	m ²	60,0 €	314 905	0 €	0,0%	Inclui mobiliário urbano, arborização e rede de rega (quantidade = áreas de cedência para áreas verdes)
	Taxa de Urbanização	m ² AC	7,5 €	1	0 €	0,0%	Valor exemplificativo considerando vários exemplos de diversos concelhos (quantidade = AC)
	Sub-total				1 512 900 €	12,6%	
Edificação	Construção / uso residencial	m ²	700,0 €	6 320	4 429 600 €	37,0%	Considerando um ranking imobiliário médio (quantidade = AC uso residencial)
	Construção / outros usos (comércio, serviços, instalações especiais, etc...)	m ²	500,0 €	1 492	746 000 €	6,2%	Considerando ranking imobiliário médio e construção sem acabamentos (quantidade = AC outros usos)
	Estacionamento em cave	m ²	300,0 €	1 210	365 400 €	3,1%	Considerando ranking imobiliário médio (inclui custos das escanagens)
	Arranjo de áreas exteriores não edificadas	m ²	60,0 €	0	0 €	0,0%	Áreas integrantes do domínio privado dos particulares mas que não são edificadas (tratamento dos logradouros)
	Taxas e Licenças de edificação	m ² AC	15,0 €	17 040	255 600 €	2,1%	Valor unitário exemplificativo considerando vários exemplos de diversos concelhos (quantidade = AC)
	Sub-total				5 796 600 €	48,4%	
Total sem custos financeiros					11 395 740 €		Total de custos para realizar as operações urbanísticas previstas sem considerar os custos
Custos financeiros	Custo do dinheiro	€	5,0%	5 690 374	569 537 €	4,8%	Considerando que será necessário recorrer durante dois anos a um empréstimo no valor de metade dos custos totais (quantidade = metade do total de custos não financeiros)
	Sub-total				569 537 €	4,8%	
	TOTAL				11 965 276 €		Total de custos para realizar as operações urbanísticas e a de edificação previstas

INTERVENÇÃO URBANÍSTICA - PARQUES RIBEIRA DAS VINHAS

MATRIZ DE CUSTOS E RECEITAS (2.ª PARTE)

Células nas quais os valores devem ser inseridos pelos grupos de trabalho tendo em conta a proposta de plano desenvolvida

Os valores constantes das restantes células são automaticamente calculados com base nos valores registados nas células acima referidas

Todos os grupos devem verificar a validade e consistência do ficheiro antes de iniciar o trabalho. As eventuais grelhas de formatação devem ser devidamente corrigidas pelos alunos

Os valores que constam desta matriz registados nessas células são meramente ilustrativos e exemplificativos e não têm adesão a qualquer proposta

RECEITAS DA OPERAÇÃO

Tipo de Receita	Item	Unidade	Valor Unitário (em €)	Quantidade	Valor global (em €)	% valor global	Observações
Vendas de produto	Venda de ABC de Habitação	m2	1 800,0 €	14 060	25 308 000 €	91,4%	Considerando ranking imobiliário médio e incorpora valor de eventual estacionamento (quantidade = ABC uso residencial)
	Venda de ABC de Outros Usos	m2	1 200,0 €	1 980	2 376 000 €	8,6%	Considerando ranking imobiliário médio e incorpora valor de eventual estacionamento (quantidade = ABC outros usos)
	Sub-total				27 684 000 €	100,0%	
TOTAL					27 684 000 €	100,0%	Total de receitas das operações urbanísticas previstas

RESULTADO DA OPERAÇÃO (RECEITAS - CUSTOS)

15 717 414 €
56,8%

Resultado da operação a distribuir pelos vários proprietários
% de lucro / prejuízo

RECEITAS PARA CÂMARA MUNICIPAL

Tipo de Receita	Item	Unidade	Valor Unitário	Quantidade	Valor global (em €)	% valor global	Observações
Taxas	Taxas e Licenças de Urbanização	m2 ABC	7,5 €	1	8 €	0,0%	quantidade = já calculada nos custos da operação
	Taxas e Licenças de Edificação	m2 ABC	15,0 €	17 040	256 800 €	12,6%	quantidade = já calculada nos custos da operação
	Sub-total				266 808 €	12,6%	Não são consideradas outras receitas como licenças de ocupação da via, publicidade, etc...
Impostos	IMI (Imposto municipal sobre Imóveis)	Fração	648,0 €	85	662 088 €	27,1%	Considerando para efeitos de cálculo: I) receita para 10 anos; II) um quarto das frações com isenção; III) taxa de 0,3% aplicada por CML IV) valor coletável cerca de 80% do valor de mercado
		Considera-se média de 150 m2 AC por fração	150m2 x 1.800€ x 0,3% x 80%	Considera-se AC / 150 m2 x 75% (25% não isentas)	Número de frações x Valor Unitário x 10 anos		
	IMT (Imposto municipal sobre transações)	Fração	10 800,0 €	114	1 228 880 €	60,3%	Considerando: I) todas as frações são transacionadas; II) as frações só são transacionadas uma vez em 10 anos III) valor coletável cerca de 80% do valor de mercado
		Considera-se média de 150 m2 ABC por fração	150m2 x 1.800€ x 5,0% x 80%	Consideram-se todas as frações	Número de frações x Valor Unitário x 1 operação		
Sub-total					1 778 978 €	87,4%	Considerando como indicativos % de Impostos em causa
TOTAL					2 034 584 €		Total de receitas para a Câmara Municipal (em 10 anos) derivadas das operações urbanísticas previstas no Plano

PAINÉIS